

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA

EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA EVROPSKÉ INTEGRACE

Hypoteční trh v České republice a vybraných státech EU

Mortgage Market in the Czech Republic and Selected EU Countries

Student:

Bc. Vladimíra Lipinská

Vedoucí diplomové práce:

Ing. Kateřina Dvoroková, Ph.D.

Ostrava 2013

VŠB - Technická univerzita Ostrava
Ekonomická fakulta
Katedra evropské integrace

Zadání diplomové práce

Student: **Bc. Vladimíra Lipinská**
Studijní program: **N6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **6210T004 Eurospráva**
Specializace: **00 Eurospráva**
Téma: **Hypoteční trh v České republice a vybraných státech EU**
Mortgage Market in the Czech Republic and Selected EU Countries

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
 2. Teoretická a metodická východiska hypotečního trhu
 3. Analýza hypotečních trhů ve vybraných státech EU v letech 1993 - 2011
 4. Komparace hypotečních trhů ve vybraných státech EU a v ČR
 5. Závěr
- Seznam použité literatury
Seznam zkratk
Prohlášení o využití výsledků diplomové práce
Seznam příloh
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

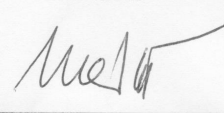
MISHKIN, Frederic S. *The economics of money, banking, and financial markets*. 9th edition. Boston, Mass: Pearson, 2010. 664 s. ISBN 978-0-321-64936-2.
PŮLPÁNOVÁ, Stanislava. *Komerční bankovníctví v České republice*. Praha: Oeconomica, 2007. 338 s. ISBN 978-80-245-1180-1.
REJNUŠ, Oldřich. *Peněžní ekonomie: Finanční trhy*. 3. aktualizované vydání. Brno: Cerm, 2007. 286 s. ISBN 978-80-214-3466-0.

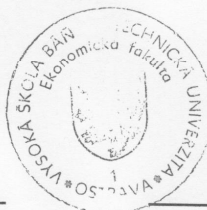
Formální náležitosti a rozsah diplomové práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

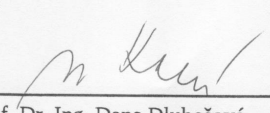
Vedoucí diplomové práce: **Ing. Kateřina Dvoroková, Ph.D.**

Datum zadání: 23.11.2012

Datum odevzdání: 26.04.2013

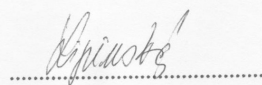

Ing. Boris Navrátil, CSc.
vedoucí katedry




prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová
děkanka fakulty

Prohlašuji, že jsem celou diplomovou práci, včetně všech příloh vypracovala samostatně a s uvedením veškerých použitých zdrojů.

V Ostravě dne 26. dubna 2013

A handwritten signature in cursive script, reading "Lipinská", written over a horizontal dotted line.

Vladimíra Lipinská

Obsah

1. Úvod.....	5
2. Teoretická a metodická východiska hypotečního trhu.....	7
2.1. Metodická východiska	7
2.2. Hypoteční trh	10
2.2.1. Hypoteční bankovníctví a jeho vývoj.....	12
2.2.2. Historie hypotečního bankovníctví v ČR	14
2.2.3. Vývoj novodobého hypotečního trhu v ČR.....	16
2.3. Hypoteční úvěr.....	18
2.3.1. Druhy hypotečních úvěrů	19
2.3.2. Poskytovatelé hypotečních úvěrů	22
2.3.3. Žadatelé o hypoteční úvěr	22
2.3.4. Zajištění hypotečního úvěru	24
2.3.5. Úročení hypotečního úvěru	25
2.3.6. Čerpání hypotečního úvěru.....	27
2.3.7. Splácení hypotečního úvěru	27
2.3.8. Financování hypotečních úvěrů.....	28
2.4. Dílčí shrnutí	32
3. Analýza hypotečních trhů ve vybraných státech EU v letech 1993 – 2011.....	33
3.1. Představení jednotlivých států	33
3.1.1. Česká republika	33
3.1.2. Slovensko	35
3.1.3. Maďarsko	37
3.1.4. Polsko	39
3.1.5. Německo.....	40
3.2. Evropská hypoteční federace	42
3.3. Charakteristika jednotlivých hypotečních trhů	44
3.3.1. Hypoteční trh České republiky	44
3.3.2. Hypoteční trh Slovenska.....	49
3.3.3. Hypoteční trh Polska	53
3.3.4. Hypoteční trh Maďarska.....	58
3.3.5. Hypoteční trh Německa.....	62

3.4.	Dílčí shrnutí kapitoly	65
4.	Komparace hypotečních trhů ve vybraných státech EU a v ČR.....	66
4.1.	Celkový objem a počet hypotečních úvěrů.....	67
4.2.	Průměrná úroková sazba.....	69
4.3.	Průměrná výše hypotečního úvěru.....	70
4.4.	Makroekonomický vývoj ve vybraných státech EU	71
4.4.1.	Doplňkové ukazatele hypotečního trhu České republiky	72
4.4.2.	Srovnání hypotečních trhů dle makroekonomických ukazatelů.....	79
4.5.	Dílčí shrnutí kapitoly	87
5.	Závěr.....	89
	Seznam použité literatury	92
	Seznam zkratk.....	100
	Prohlášení o využití výsledku diplomové práce	102
	Seznam příloh	103

1. Úvod

Vlastní bydlení, jeho dostupnost a kvalita patří k základním lidským potřebám. Zajištění tohoto představuje pro většinu domácností největší a nejvýznamnější životní investici. Vlastní bydlení je však velmi drahou komoditou, kterou málokdo dokáže financovat pouze z vlastních zdrojů. Často tedy musí být k zajištění financování bydlení použity externí zdroje, a proto vznikly různé produkty pro financování bytových potřeb. Mezi jeden z nejvýznamnějších produktů patří v současnosti hypoteční úvěr. Hypoteční úvěrování má ve světě poměrně dlouhou historii a patří k nejstarším typům úvěrů vůbec. Od klasických úvěrů se liší především svým zajištěním zástavním právem, nižším úročením a dlouhodobostí. Poměrně nízké úročení pramení z jejich relativně malé rizikovosti, vzhledem k tomu, že nemovitost je jednou z nejkvalitnějších záruk, kterou mohou klienti banky poskytnout.

Cílem diplomové práce je zhodnotit současný stav a vývoj hypotečních trhů ve vybraných státech Evropské unie, se zaměřením na hypoteční trh České republiky. Dílčím cílem je porovnat hypoteční trhy jednotlivých států vzájemně mezi sebou tak, aby byla patrná úroveň jednotlivých hypotečních trhů. Porovnání jednotlivých hypotečních trhů proběhne dle čtyř základních ukazatelů a následně dle doplňkových makroekonomických ukazatelů, které jsou uvedeny v metodické části práce. Mezi vybrané státy Evropské unie byla zařazena Česká republika, Slovenská republika, Maďarsko, Polsko a Německo.

Hypotéza diplomové práce zní: *Stávající úroveň hypotečních trhů vybraných států Evropské unie je srovnatelná, mezi jednotlivými hypotečními trhy nejsou výrazné rozdíly a jejich vývoj v daném období byl téměř identický.*

K porovnání úrovně hypotečních trhů byly vybrány země, které mají společnou minulost. Jedná o státy tzv. Visegrádské čtyřky¹, tedy Česká republika, Slovensko, Polsko

¹ Visegrádská čtyřka (V4) je uskupení čtyř středoevropských států, založené v roce 1991. Vzájemná spolupráce těchto států postkomunistického bloku v rámci V4 byla iniciována společným zájmem o integraci mezi vyspělou západoevropskou demokracií (blíže viz [102]).

a Maďarsko. Tyto státy byly součástí Sovětského svazu, a měly tedy relativně podobnou startovní pozici co se týče rozvoje hypotečního trhu. Bude tedy zajímavé porovnání hypotečních trhů těchto čtyř vzájemně si podobných států, které si od 90. let minulého století prošly naprosto odlišným vývojem, i když výchozí podmínky měly velmi podobné. Ke státům V4 je pro srovnání přiřazen pátý zkoumaný stát, a to Spolková republika Německo, která je dlouhodobě ekonomicky nejvýznamnějším evropským státem. Historie hypotečních trhů v Německu sahá oproti ostatním zkoumaným státům velmi hluboko, čemuž odpovídá také úroveň dostupných statistických údajů ohledně hypotečního trhu. Všechny srovnávané státy mají společné členství v Severoatlantické alianci (NATO), Organizaci pro hospodářskou spolupráci a rozvoj (OECD) a ve Světové obchodní organizaci (WTO). Není třeba připomínat, že všechny tyto státy jsou členy Evropské unie, přičemž Německo patří mezi zakládající členské státy².

V teoreticko-metodické části práce jsou charakterizovány základní ukazatele, dle kterých budou hypoteční trhy vybraných států porovnávány. Dále jsou popsána teoretická východiska hypotečního trhu, jako je hypoteční úvěr a hypoteční bankovníctví, se zaměřením na situaci v České republice. Následující kapitola diplomové práce je věnována analýze hypotečních trhů ve vybraných státech Evropské unie, v jejímž rámci proběhne stručné představení zkoumaných států a jejich bankovních systémů, také se zaměří na fungování a význam Evropské hypoteční federace. Poté je v rámci poslední části této kapitoly u všech pěti vybraných států charakterizován hypoteční trh, dle vybraných srovnávacích ukazatelů v čase. Poslední kapitola je věnována komparaci hypotečních trhů jednotlivých států dle základních ukazatelů. V následné podkapitole jsou stanoveny také doplňkové makroekonomické ukazatele, přičemž pozornost je zaměřena zejména na vybrané doplňkové ukazatele hypotečního trhu v České republice a zhodnocení jejich vývoje. Poslední část práce se zabývá komparací všech vybraných států dle určených doplňkových makroekonomických ukazatelů, které dodají závěrům o hypotečních trzích ucelenou podobu v souvislosti s ekonomickou úrovní daných států.

² Zakládajícími členskými státy dnešní Evropské unie jsou Belgie, Francie, Itálie, Lucembursko, Německo, Nizozemsko.

2. Teoretická a metodická východiska hypotečního trhu

V této kapitole je nejdříve popsána metodika diplomové práce a také jsou charakterizovány základní ukazatele, dle kterých budou srovnány hypoteční trhy jednotlivých států EU. V další části práce jsou uvedeny základní pojmy a skutečnosti, vztahující se k tématu hypotečního trhu. Je popsána definice a význam hypotečního trhu v rámci celého ekonomického systému. Také je stručně nastíněn vývoj hypotečního bankovníctví obecně, a podrobněji se tato kapitola věnuje historii hypotečního bankovníctví v České republice. Poslední část podkapitoly patří novodobému vývoji hypotečního trhu v ČR od roku 1995. Druhá část kapitoly definuje hypoteční úvěr, jeho poskytovatele a žadatele. Zabývá se také jednotlivými druhy hypotečních úvěrů, jejich zajištěním, úročením, včetně výčtu možností splácení a čerpání hypoték. Předposlední část kapitoly se zaměřuje na financování hypotečních úvěrů, a s tím souvisejícími hypotečními zástavními listy.

2.1. Metodická východiska

Komparace jednotlivých hypotečních trhů je založena na vybraných základních ukazatelích v pěti státech Evropské unie. Základními ukazateli jsou objem a počet poskytnutých hypotečních úvěrů, průměrná úroková sazba a průměrná výše hypotečního úvěru. V rámci doplňujícího makroekonomického srovnání vybraných států EU jsou státy porovnány na základě velikosti hrubého domácího produktu, míry nezaměstnanosti, výše inflace a podílu hypotečních úvěrů k HDP v procentech, a to v období let 2007 až 2011. Vzhledem k naprosto rozdílným statistikám ukazatelů hypotečních trhů v jednotlivých zemích, je u každého z ukazatelů uvedeno, který stát statistické údaje zveřejňuje a od kterého roku. Původní myšlenku komparace hypotečních trhů ve všech pěti státech v období od roku 1993 do roku 2011 nelze realizovat, jelikož větší část států údaje o hypotečním trhu nearchivuje, a to z důvodu malé rozvinutosti hypotečních trhů v tomto období. Jediným státem s kompletními daty ohledně hypotečních trhů je Německo, jelikož zde se hypoteční trh rozvíjel již v 90. letech minulého století. V ostatních státech se hypoteční bankovníctví začalo uplatňovat později, případně byly data archivována až po vstupu země do Evropské unie nebo jako v případě Polska až od roku 2007. Z toho důvodu se komparace hypotečních trhů vybraných států Evropské unie zaměřuje na srovnávání trhů v rámci relevantního průniku časových řad všech pěti zkoumaných států, tedy od roku

2007 do roku 2011.

Celkový objem hypotečních úvěrů

Je to suma finančních prostředků, které banky a ostatní finanční instituce nabízející hypoteční úvěry poskytly za dané období na hypotečním trhu. Částka je vyjádřena v měně dané země, poté budou pro možnost porovnání přepočteny na české koruny. Jednotlivé finanční částky vyplacené od poskytovatelů hypotečních úvěrů se sečtou, přičemž se počítá se všemi poskytnutými částkami bez ohledu na to, zda byly hypotéky splaceny či nikoli. Celkový objem hypotečních úvěrů je v České republice zaznamenán od roku 1995, na Slovensku od roku 2004, v Maďarsku od roku 2003 a v Polsku dokonce až od roku 2007.

Celkový počet poskytnutých hypotečních úvěrů

Jedná se o počet sjednaných hypotečních úvěrů v kusech za dané období. Zahrnují se zde hypotéky fyzických osob, podnikatelských subjektů a municipality. Až ¾ z celkového počtu hypoték činí úvěry poskytnuté fyzickým osobám, proto se také diplomová práce zaměřuje primárně na vývoj hypoték občanům. Při výpočtu celkového počtu hypotečních úvěrů v daném státě se sečtou hypoteční úvěry poskytnuté největšími poskytovateli³ hypoték na daném trhu. Tento ukazatel není dostupný v Německu, nicméně celkový počet poskytnutých hypotečních úvěrů je uváděn v souvislosti s celkovým objemem hypoték a tento ukazatel je k dispozici. Tudíž samotný ukazatel počtu poskytnutých hypoték nemá tak velkou vypovídací schopnost. V České republice je údaj archivován od roku 1995, na Slovensku od roku 2004, v Polsku opět až od roku 2007 a v Maďarsku od roku 2002, stejně jako předchozí údaj o objemu hypotečních úvěrů.

Průměrná výše úrokové sazby

Úroková sazba vyjadřuje jak vysoká bude cena neboli úrok za zapůjčení finančních prostředků. Uvádí se v procentech za rok (per annum neboli zkratka p. a.). Časové řady úrokových sazeb jsou uváděny ve všech vybraných státech, liší se pouze počátek

³ Pojem největší poskytovatelé hypotečních úvěrů je subjektivní, jelikož záleží na postoji instituce, která výzkum v dané zemi provádí. Do výpočtů mohou být zahrnuti i poskytovatelé s nižším podílem na trhu, nicméně vždy platí, že souhrnná data jsou vytvářena na základě dostatečného a kvalitního objemu vstupních dat.

statistických údajů. V Německu je dostupná časová řada průměrných úrokových sazeb již od roku 1993, v České republice od roku 1995, na Slovensku od roku 2004, v Polsku i v Maďarsku od roku 2002.

Průměrná výše hypotečního úvěru

Výše hypotečního úvěru může být velmi odlišná, většinou je v rozmezí 100 000 Kč až několik milionů Kč. Průměrná výše hypotéky je částka, která je na jednotlivých trzích poskytována v průměru nejčastěji a je opět vyjádřena v měně daného státu. Metodika výpočtu je postavena na aritmetickém průměru objemu a počtu sjednaných hypotečních úvěrů na daném trhu. Průměrná výše může být brána jako celková, tedy za všechny subjekty na hypotečním trhu, nebo dílčí, například nejčastěji se používá ukazatel průměrná výše poskytnuté hypotéky občanům. Avšak není možné provádět aritmetický průměr například mezi objemem hypotečních úvěrů poskytnutých občanům a počtem hypotečních úvěrů sjednaných s municipalitami. Informace o tomto ukazateli opět nejsou k dispozici v Německu, nicméně dle průměrné ceny nemovitostí byl odhadnut. V České republice jsou vedeny údaje od roku 1995, na Slovensku od roku 2004, v Polsku a v Maďarsku od roku 2003.

Vybrané makroekonomické ukazatele

Níže uvedené ukazatele jsou v jednotlivých státech srovnávány ve stejném referenčním období jako u základních ukazatelů, a to pro přesnější pochopení vývoje hypotečního trhu ve vybraných státech EU a jeho tendence do budoucna.

Hrubý domácí produkt (HDP) je jedním z nejdůležitějších ukazatelů výkonnosti ekonomiky každé země. Zjednodušeně řečeno představuje celkovou peněžní hodnotu statků a služeb, vytvořenou na daném území a za určité období, standardně to bývá jeden kalendářní rok. Čím vyšší HDP dané země, tím vyšší životní úroveň obyvatel a s tím spojená vyšší aktivita na hypotečním trhu. V rámci tohoto doplňkového ukazatele proběhne také srovnání jednotlivých států dle *podílu hypotečních úvěrů na hrubém domácím produktu*, který určuje míru zatížení obyvatelstva hypotékami.

Vysoká **nezaměstnanost** ovlivňuje negativně hypoteční trh. Rostoucí nezaměstnanost paralyzuje poptávku po hypotékách, lidé se všeobecně bojí zadlužovat. Na

zvyšování nezaměstnanosti také reagují banky zpřísněním poskytování hypoték a většími nároky na bonitu žadatele.

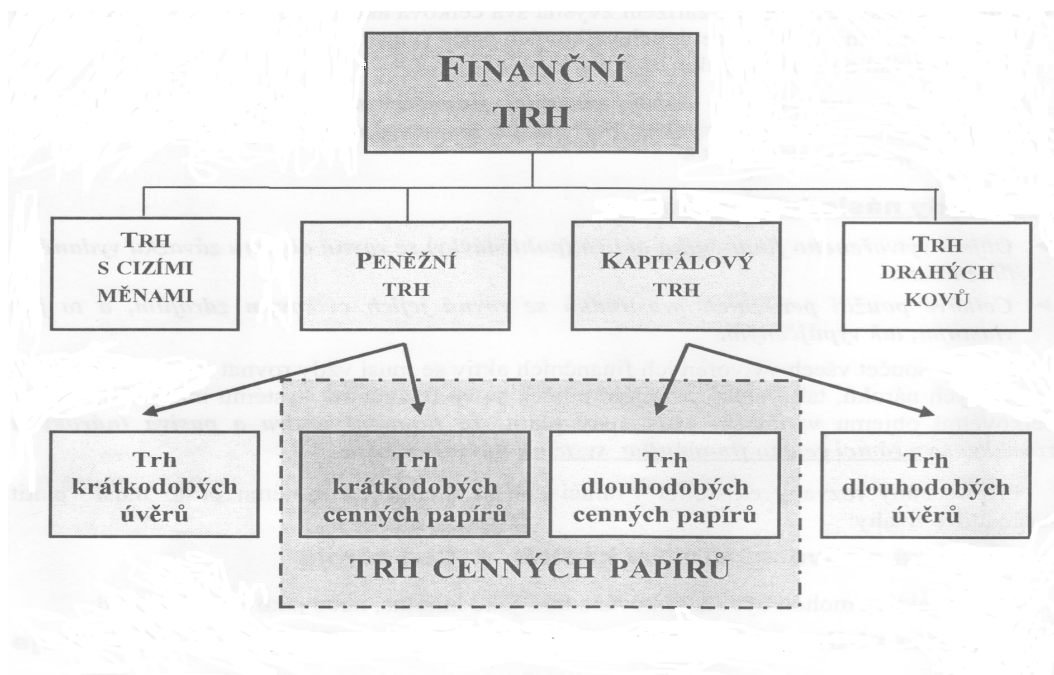
Inflace je růst cenové hladiny, přičemž pokud je její míra vysoká, zvedají se životní náklady a stejně jako vyšší míra nezaměstnanosti snižuje poptávku po hypotečních úvěrech.

2.2. Hypoteční trh

Žádný ze světových trhů neexistuje odděleně od ostatních trhů, a to jak na státní, tak na mezinárodní úrovni. Dílčí trhy se navzájem prolínají, ovlivňují a spolupracují spolu, proto je pro lepší definici hypotečního trhu potřeba uvést základní souvislosti. Ekonomický systém zajišťuje efektivní alokaci omezených zdrojů na základních trzích, kterými jsou trh zboží a služeb, trh výrobních faktorů a trh finančního kapitálu. Jak uvádí Rejnuš [1], finanční systém je nedílnou součástí ekonomického systému a můžeme jej chápat jako mechanismus, díky kterému se prostředky k zapůjčení dostávají k těm, kteří si je chtějí vypůjčit. Finanční trhy jsou tedy subsystémem finančního systému. Z toho vyplývá, že finanční trh se významně podílí na fungování finančního systému, jenž je součástí systému ekonomického. Proto není možné analyzovat jednotlivé trhy odděleně a k objektivní analýze vývoje hypotečního trhu, je nutné si uvědomit návaznosti od ekonomického systému, přes bankovní systém, až po bankovní trh a následně hypoteční trh, v rámci něhož jsou poskytovány hypoteční úvěry.

Dle Rejnuše [1] členíme finanční trh na dílčí trhy z několika hledisek, přičemž nejčastější je rozdělení podle druhů finančních instrumentů (viz obrázek 2.1).

Obrázek 2.1 Základní členění finančního trhu



Zdroj: [1]

Z obrázku je patrné, že hypoteční trh je jeden z dílčích systémů celého ekonomického systému. Je také podmnožinou úvěrového trhu, který Revenda a kolektiv autorů [27] vymezuje jako systém institucí a instrumentů zabezpečujících pohyb kapitálu na úvěrovém principu mezi bankami, nebankovním sektorem a dalšími zprostředkovateli.

Dle Sůvové [20] má hypoteční trh mnoho specifik. Na rozdíl od ostatních finančních trhů může podléhat nejen výkyvům na trhu s cennými papíry, ale také výkyvům na trhu s nemovitostmi. Může jej ovlivňovat jednak složení institucí, které na tomto trhu figuruje a jednak také zásahy státu (zejména proto, že trh nemovitostí je spojen s politikou bydlení obyvatelstva, která je státem regulována⁴). Institucí figurujících na hypotečním trhu je mnoho a vazby mezi nimi jsou mnohdy velice těsné. Mezi nejvýznamnější aktéry hypotečního trhu patří komerční banky, centrální banka, pojišťovací instituce, ratingové agentury a hypoteční makléři.

Waterhouse [22] dělí trh s hypotékami na *primární* a *sekundární*. Na primárním trhu jsou poskytovány hypoteční úvěry. Hypoteční banky jsou účastníkem primárního trhu

⁴ Např. v České republice reguluje politiku bydlení Ministerstvo pro místní rozvoj.

a poskytují úvěry budoucím majitelům nemovitostí. Sekundární trh zahrnuje obchody s již poskytnutými úvěry. Oba tyto trhy jsou významně propojeny.

2.2.1. Hypoteční bankovníctví a jeho vývoj

Hypoteční bankovníctví není nutné institucionálně oddělovat od ostatních bank. Základem pro možné poskytování hypotečních úvěrů je povolení k vydávání hypotečních zástavních listů. Toto povolení je součástí licence k provádění hypotečních obchodů⁵. Získat licenci může jak univerzální banka, tak i specializovaná hypoteční banka. Při obchodování však musí univerzální banky oddělit hypoteční obchody od ostatních služeb [21].

Dvořák [17] definuje základní princip hypotečního bankovníctví jako získávání zdrojů emisí hypotečních zástavních listů a jejich poskytování formou hypotečních úvěrů. Waterhouse [22] říká, že obsahem hypotečního bankovníctví je poskytování hypotečních úvěrů, tj. úvěrů na financování investic do nemovitosti, jejichž splácení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti komerčního (obytného) charakteru.

Dle Hyblerové [29] se první případy dlouhodobého zastavování nemovitostí pro účely zajištění půjčky objevovaly již v Antice. Ve středověku bylo této možnosti zapůjčení prostředků proti zástavě nemovitosti hojně využíváno, protože bylo potřeba získat nemalé množství peněz na financování válek a pokrytí dalších výdajů. Docházelo k zástavě nejen hradů a klášterů, ale dokonce celých měst. Také zemědělská půda, zejména ta úrodná, se jako cenný zdroj obživy stávala častým předmětem zástavy.

Šenkýřová [25] uvádí, že se s prvopočátky úvěrového bankovníctví setkáváme v Anglii, kde zlatníci přijímali do úschovy kousky zlata, za což jim klienti platili. Za nedlouho začali obchodníci svěřené zlato používat k úvěrovým obchodům, přičemž klienti za „úschovu“ zlata již neplatili, ale naopak za něj začali dostávat úrok. Na základě této činnosti postupem času vznikly první úvěrové banky. Úvěrové vztahy s pozemkovými vlastníky se rozvíjely již v dobách feudálního zřízení. Šlechta a statkáři utráceli peníze rychleji, než jim pozemkový majetek vynášel. Poněvadž se pozemků nechtěli zbavit, raději

⁵ Blíže viz Zákon o podnikání na kapitálovém trhu č. 256/2004 sb.

je zastavovali. Odtud již nebylo daleko ke vzniku hypotečního bankovníctví, a proto patří hypoteční banky k nejstarším typům bank.

První hypoteční banky tedy vznikly v Anglii koncem 17. století a podnětem k jejich vzniku byla především obrana proti lichvářství. Banky se snažily vysvobodit anglickou aristokracii ze správy lichvářů pomocí papírových peněz krytých pozemkovým vlastnictvím. Ve střední Evropě začaly dozrávat podmínky ke zřízení podobných společenstev v 18. století po škodách, které zemědělství způsobila sedmiletá válka⁶. Úkolem zakládaných úvěrních společenstev bylo pomáhat půjčkami zajišťovanými hypotékou do jedné poloviny ceny půdy.

Hyblerová [29] uvádí, že se hypoteční úvěry a s nimi související hypoteční zástavní listy jako specifický druh finančních operací poprvé objevily v 18. století na území Slezska a odtud se později rozšířily do dalších zemí. Ve Slezsku začaly vznikat tzv. *Landschaften*, neboli regionální rytířské spolky, které svým členům poskytovaly hypotekární půjčky, jež financovaly vydáváním dluhopisů, za něž spolky solidárně ručily. Členové těchto spolků ručili svým majetkem a byly jim vydány hypoteční zástavní listy. V té době se zástavní právo vztahovalo vždy na konkrétní nemovitost, zhruba o jedno století později se od této skutečnosti začalo upouštět. S postupným rozvojem zemědělství, obchodu i průmyslu se začala zvyšovat poptávka po půjčkách, což zmíněné spolky nedokázaly finančně pokrýt. Hypoteční úvěry představovaly dostupnou možnost získání finančních prostředků, a s probíhající průmyslovou revolucí⁷ proto začaly vznikat akciové společnosti poskytující hypoteční úvěry. Na trhu existovaly jak hypoteční, tak i zemské banky, spořitelny a záložny. Všechny tyto instituce mohly poskytovat úvěry, což snižovalo význam hypotečních ústavů. Proto se začaly banky postupně měnit ze specializovaných na všeobecné.

⁶ Sedmiletá válka (1756 – 1763) byl rozsáhlý ozbrojený konflikt probíhající mezi ústředními Evropskými mocnostmi. Velká Británie, Prusko a Portugalsko na straně jedné, Francie, Rakousko, Rusko, Švédsko, Svatá říše římská, Sasko a Španělsko na straně druhé.

⁷ Jedná se o tzv. druhou vědecko-technickou revoluci na přelomu 19. a 20. století, která zavádí využití nových technologií a výrobních postupů. Tato druhá fáze průmyslové revoluce byla započata objevem elektrického proudu.

První hypoteční ústavy tedy fungovaly na principu vzájemnosti a půjčovaly pouze svým členům. Vzhledem k nerovnoměrnosti v získávání zdrojů a umísťování půjček, a také vtahováním do těchto bankovních obchodů další věřitele, byly podmínky jako stavovský charakter, solidární ručení a omezená členská základna postupně překonány. Tento proces znamenal začátek přechodu k modernějším formám akciových a veřejně právních hypotečních ústavů. Začal se rozvíjet hypoteční úvěr na zástavu domovního majetku, novostaveb a stavebních parcel [21].

2.2.2. Historie hypotečního bankovníctví v ČR

Dle Čechovské [31] dochází v polovině 19. století k rozvoji hypotečního úvěrování i na území českých zemí. Roku 1865 byla založena první *Hypoteční banka Království českého* se sídlem v Praze. Její hlavní činností bylo poskytování levných úvěrů, zejména rolníkům, které byly zajištěny zástavním právem na rolnických usedlostech. Po založení Hypoteční banky Království českého, později přejmenované na *Hypoteční banku českou*, následoval v roce 1890 vznik *Zemské banky Království českého* v Praze, která se zabývala především poskytováním komunálních, železničních a melioračních úvěrů. Kromě těchto dvou zmíněných ústavů u nás dále působila *Hypoteční banka Markrabství moravského* v Brně, *Zemědělská banka Markrabství moravského* v Brně, *Rakousko-slezský pozemkový ústav* v Opavě a *Komunální úvěrní ústav* v Opavě. V 60. letech 19. století v českých zemích vrcholila průmyslová revoluce a hypoteční a zemské banky měly na finančním trhu značný význam. Nicméně ropnou krizí v roce 1873 některé tyto ústavy nezvládly překonat, a zatímco před první světovou válkou existovalo na českém území šest výše zmíněných zemských a hypotečních bank, na konci 20. let 20. století to byly pouze čtyři.

V roce 1922 vznikla sloučením obou moravských ústavů *Hypoteční a zemědělská banka moravská*. Ve 20. letech 20. století poskytovala úvěry především na zajištění elektrifikace Moravy. Další fungující institucí byl *Slezský pozemkový a komunální úvěrový ústav*, který vznikl sloučením dvou slezských ústavů, přičemž se soustředil zejména na hypoteční úvěry na zemědělskou půdu a domovní majetek.

Výjimečné postavení měla mezi těmito bankovními ústavami *Hypoteční banka česká*, neboť za její transakce ručila česká země a tím se zvyšovala cena jejích hypotečních zástavních listů na burze. Poválečné období bylo pro Hypoteční banku českou velmi příznivé, jelikož docházelo k obnově poničených a výstavbě nových budov. Ve druhé

polovině 20. let 20. století se projevila zvýšená stavební aktivita a došlo k výraznému nárůstu objemu hypotečních úvěrů z cca 320 mil. Kč v roce 1923 na cca 1,9 mld. Kč na konci 20. let. V této poválečné době získávala banka obtížně prostředky pro financování úvěrů prostřednictvím emisí hypotečních zástavních listů, a proto byla nucena své aktivity rozšířit též na přijímání vkladů, zakládání běžných účtů, eskont směnek a podobně. Její činnost byla ukončena okupačními orgány v roce 1941, kdy byla sloučena se *Zemskou bankou* [29, 31].

Jednalo se o *Zemskou banku království českého*, která fungovala od roku 1920 pod názvem *Zemská banka* a hypoteční úvěry poskytovala pouze v omezené míře. V roce 1941 tedy došlo k nucené fúzi Zemské banky s Hypoteční bankou českou a v roce 1943 též s *Ústřední bankou českých spořitelén*. Poté byla v roce 1948 spojena s nově vzniklou *Investiční bankou* a dalšími třemi institucemi. Činnost Investiční banky byla zaměřena na financování a úvěrování investiční výstavby národních podniků a družstev, později se omezila jen na správu cenných papírů.

Podle Sůvové [20] mohly být hypoteční úvěry používány ke koupi nemovitostí, vypořádání dědických podílů apod. Značný podíl činily také investice do výstavby nemovitostí a investice do zemědělských pozemků zaměřené na zvýšení jejich úrodnosti a tím i jejich výnosů. Hypoteční banky mohly také poskytovat komunální úvěry refinancované emisemi komunálních dluhopisů. Tyto úvěry byly poskytovány nejen obcím a městům, ale mohly je získat i vyšší správní orgány (např. okresy), i některé další veřejnoprávní instituce, pokud se zabývaly např. výstavbou železnic. Hypoteční úvěr byl zajišťován nemovitostmi s vyznačením zástavy v pozemkových knihách. V právní úpravě té doby však dlužník ručil za splacení hypotečního úvěru nejen zastavenou nemovitostí, ale celým svým majetkem. Nominální hodnota vydávaných hypotečních zástavních listů nesměla přesáhnout 60 % ceny zastavených nemovitostí, u zemědělských pozemků pak dvě třetiny.

Značný význam měly hypoteční banky také během hospodářské krize ve 30. letech 20. století, jelikož tvořily stabilizační prvek ekonomiky a hypoteční úvěry byly v té době dostupnější než ostatní druhy úvěrů. S nástupem protektorátu byl vzestupný hospodářský vývoj českých zemí zastaven zhruba na 10 let. Principy hypotečního bankovníctví se ještě projevíly bezprostředně po druhé světové válce, nicméně válka sektor hypotečního

bankovníctví prakticky zlikvidovala a v pozdějších letech musel být budován od začátku. Definitivní konec poválečných hypotečních úvěrů znamenal Občanský zákoník z roku 1964. Zákonná úprava zástavního práva, která omezila zástavní právo pouze na mezinárodní obchod a připouštěla vznik tohoto práva pouze ze zákona. Tím hypoteční úvěr zmizel jak z právního řádu, tak z ekonomické praxe. Vývoj této oblasti bankovníctví byl tedy po druhé světové válce násilně přerušen na více než padesát let, proto je běžný občan s touto problematikou mnohem méně obeznámen než například s problematikou týkající se klasického spořitelnictví, prostřednictvím vkladních knížek. Hypoteční úvěrování bylo u nás znovu zavedeno poměrně nedávno, formálně bylo obnoveno v roce 1990, ale pro nefunkčnost kapitálového trhu a nedostatečné právní zázemí byly první hypoteční úvěry poskytnuty až v roce 1995 [20, 31].

Dnes se na hypoteční trh se obrací každý, kdo nemá vlastní finanční prostředky k financování nejčastěji bytových potřeb a také jiných investičních záměrů. Mezi nejčastější produkt hypotečního trhu tedy patří hypoteční úvěr, který je velmi hojně využívaným způsobem financování vlastního bydlení.

2.2.3. Vývoj novodobého hypotečního trhu v ČR

Vznik novodobého českého hypotečního trhu je spojen s licencemi na vydávání hypotečních zástavních listů. V září roku 1995 udělila Česká národní banka první oprávnění vydávat hypoteční zástavní listy. První bankou, která dostala licenci na emitování hypotečních zástavních listů, byla také první bankou u nás, která mohla poskytovat hypoteční úvěry. Byla to Českomoravská hypoteční banka, která v roce 1996 vydala první českou veřejnou emisi HZL, přičemž objem této emise činil jednu miliardu korun se splatností pět let. Tato banka, vyznačující se prvenstvím existuje dodnes, a to pod názvem *Hypoteční banka*. V této fázi, tedy od roku 1995 až do roku 1999 celý hypoteční trh v ČR teprve vznikal. Bylo to náročné období, hlavní roli hrálo především obhajování existence hypoték, jako potřebného produktu, který na trhu doposud nebyl k dispozici. Během let 1995 až 1997 povolila centrální banka většině významných bank možnost nabízet hypoteční úvěry. Avšak v roce 1997 se v České republice zrodila velká finanční a ekonomická krize, která ovlivnila také hypoteční trh. Téměř všechny české banky bojovaly o přežití a teprve v roce 1999 přesáhl objem poskytnutých úvěrů objem, který byl dosažen ve startovním roce 1996. Konkrétně se jednalo o 6103 hypoték. V této době byla průměrná

úroková sazba hypotéky cca 15 % p. a., přičemž ekonomická krize měla za následek stagnaci reálných příjmů obyvatel, další roli hrál také nevyspělý trh s nemovitostmi.

Přelom nastal až v roce 2000, kdy došlo k ustálení makroekonomické situace České republiky, ekonomickému oživení, spojené s růstem příjmů domácností a zároveň k výraznému snížení úrokových sazeb. Zpomalil a stabilizoval se také růst cen nemovitostí, na hypoteční trh vstoupila nová konkurence a především byly přijaty nové strategie a produkty v oblasti hypoték. Jednalo se například o Českou spořitelnu, která využila této doby a přišla s nabídkou levnějších hypoték, což ji vyneslo na špičku hypotečních bank, kde se drží dodnes. Mezi významné inovace patří také zavedení například možnosti předčasného splacení, jednoduchost vyřízení a poskytnutí hypotéky pro běžného občana, pojištění hypotéky a další. Tyto inovace zavedla jako první GE Money Bank, která je navíc podpořila do té doby nezvykle masovou reklamní kampaní. V roce 2001 již na českém hypotečním trhu probíhal rozsáhlý konkurenční boj, přičemž banky byly nuceny postupně snižovat svou vysokou marži na hypotečních úvěrech směrem k evropskému průměru (z cca 3 % na cca 1 %).

V roce 2000 tedy započal výraznější růst hypotečního trhu a vydávání HZL jako zdroj financování se pro banky stalo o něco atraktivnější. Také z toho důvodu, že od roku 1995 byly úroky z HZL osvobozeny od daně z příjmů, což bylo pro banky levnější, nicméně pro osvobození úrokových příjmů musela být splněna podmínka účelového využití zdrojů z jejich emise. Tato podmínka účelovosti byla ze zákona vypuštěna v roce 2004 v souvislosti se záměrem umožnit bankám zařadit do krytí HZL také americké hypotéky, které může klient využít na financování svých potřeb bez stanovení účelu. To velmi ovlivnilo vývoj hypotečního trhu v letech 2003 až 2004, kdy byl zaznamenán razantní pokles úrokových sazeb až na běžnou úroveň v zemích EU⁸. Český hypoteční trh se začal rozvíjet velmi rychlým tempem, meziroční růst poskytnutých hypoték v letech 2002 - 2003 byl přes 60 %, v roce 2004 pak více než 40 % oproti předchozímu roku (měřeno objemem poskytnutých hypoték).

⁸ V průměru 5 - 6 % p. a.

S poukazem na skutečnost, že vyjmutí podmínky účelovosti nenaplnuje původní záměr podpořit bytovou výstavbu, byla od roku 2006 provedena další změna. Ta spočívala v ustanovení, že úrokový výnos z HZL emitovaných od tohoto roku byl osvobozen od daně z příjmů pouze za podmínky, že ke krytí závazků z těchto HZL budou použity pouze pohledávky z účelových hypotečních úvěrů.

V letech 2006 - 2007 ovládl český hypoteční trh nový trend, a to vytvoření trhu nebankovních hypoték, které byly zacíleny na rizikovější skupinu klientů (sub-prime klienti). Před příchodem globální krize byl tento segment velmi rozvinutý v USA a ve Velké Británii, nicméně s příchodem krize v roce 2007 byl trend zastaven. Do České republiky dorazila finanční krize v roce 2008, kdy byly tyto hypotéky taktéž zastaveny a celý sektor se dostal do útlumu. Finanční krizí byl zasažen i bankovní sektor, na podzim roku 2008 banky realizovaly restriktivní opatření a poskytování hypoték se utlumilo. Lidé začali spořit a neměli vůli se zadlužovat, také banky začaly být opatrnější, především vzhledem k bonitě klientů a jejich schopnosti splácet své závazky. První reakce některých českých bank na počátku krize v roce 2008 byly velmi přísné, jednalo se zejména o výraznou redukci stoprocentních hypotečních úvěrů na 70 % a 80 % LTV, okamžité zastavení financování rizikových klientů, například cizinců a v neposlední řadě razantní zvýšení likvidní a rizikové přírážky. Sazby se až do začátku roku 2010 držely nad úrovní 5,5 % p. a., poté začaly některé banky postupně uvolňovat podmínky a cena hypoték začala klesat. Trh nemovitostí byl také zasažen, a to rozhodně ve prospěch kupujících, protože ceny nemovitostí poklesly a do dnešní doby stagnují. Situace na hypotečním trhu se stabilizuje, nicméně dynamika hypotečního trhu v letech 2000 až 2007 se pravděpodobně v nejbližší době opakovat nebude. Podrobněji o této problematice viz [8, 19].

2.3. Hypoteční úvěr

Slovo hypotéka je řeckého původu a v překladu znamená *podklad*, což již značí obecnou podstatu, jak je hypoteční úvěr chápán. Jedná se o případnou pohledávku věřitele, kterou by získal, pokud by dlužník řádně nesplácel hypoteční úvěr. To znamená, že by věřitel získal vlastnické právo na nemovitost, kterou se dlužník zaručil. Přednost hypotečního úvěru spočívá především v nemožnosti přemístit předmět zástavy na jiné místo [29].

Hypoteční úvěr patří ke klasickým a oblíbeným komerčním bankovním produktům.

Je to nejstarší druh úvěru a je založen na zástavě nemovitosti, z čehož vyplývá relativně nízká rizikovost hypotečních úvěrů i jejich možná dlouhodobost. Revenda a kolektiv autorů [27] uvádí, že hypoteční úvěr není omezen z hlediska účelu na který je poskytován, nicméně v praxi zcela převládají hypotéky poskytované účelově na financování bytových potřeb.

Polouček [23] upozorňuje na skutečnost, že dlouhou dobu byl hypoteční úvěr poskytován pouze vlastníkům pozemkového a domovního majetku a jednalo se o klasické jištění úvěru nemovitostí. Postupně začal být poskytován také na výstavbu obytných domů, hospodářských budov či průmyslových objektů nebo na koupi jiných nemovitostí. Dle Poloučka [23] je ve světě průměrná skutečná doba hypotečního úvěru kolem třinácti let, v České republice přibližně 20 let.

Definice hypotečního úvěru existuje mnoho, nicméně základní charakteristiku mají všechny společnou, a to způsob zajištění hypotéky. Například Rejnuš [1] definuje hypoteční úvěr jako specifický dlouhodobý finanční úvěr, který je zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Dvořák [17] ve své publikaci také jako základní charakteristický rys hypotečního úvěru uvádí způsob jeho zajištění zástavním právem k nemovitosti, přičemž opět zmiňuje nízkou rizikovost a dlouhodobost hypotečních úvěrů. Půlpánová [24] popisuje hypoteční úvěr jako zapůjčení finančních prostředků, k němuž si věřitel (banka, poskytující hypoteční úvěry) opatří zdroje emisí tzv. hypotečních zástavních listů a jehož základním specifikem je zajištění nemovitostí, které činí z vydaného hypotečního zástavního listu bezpečný a žádaný cenný papír. Martínková [26] a také Šenkýřová [25] definuje hypoteční úvěr stručně, a to jako dlouhodobou půjčku určenou k investici do nemovitostí (to již dnes není podmínkou, viz dále) a která musí být zajištěna zástavním právem k nemovitosti.

2.3.1. Druhy hypotečních úvěrů

V praxi je možno členit hypoteční úvěry podle mnoha hledisek, přičemž základní členění je podle způsobu využití finančních prostředků, získaných z úvěru. Rejnuš [1] dělí hypoteční úvěry podle jejich účelu.

Účelový úvěr – je to „klasický“ hypoteční úvěr, poskytnutý pouze na investice do nemovitosti a je zajištěn nemovitostí. Je poskytován na koupi nemovitosti, stavebního

pozemku, výstavbu nemovitosti, rekonstrukci, modernizaci či opravy nemovitosti, splacení úvěru či půjčky použité na investice do nemovitosti, získání vlastnického podílu na nemovitosti, apod. Úroková sazba bývá vzhledem k poměrně spolehlivému zajištění spíše nižší, přičemž může být po celou dobu trvání úvěrového vztahu pevná (fixní) nebo plovoucí (variabilní), případně kombinovaná (například zpočátku pevná a poté variabilní nebo naopak).

Neúčelový úvěr – jedná se tzv. *americkou hypotéku*. Díky novele zákona o dluhopisech z roku 2004⁹, nabízí komerční banky kromě klasických hypotečních úvěrů také hypoteční úvěry neúčelové. Tento typ hypotéky je velmi oblíbený ve Spojených státech amerických, odtud tedy název americká hypotéka. Úvěrové prostředky mohou být použity na cokoli bez dokládání účelu, k čemu budou peníze poskytnuty. Může se jednat o komerční účely, financování různých potřeb či investic. Společným znakem s klasickým hypotečním úvěrem je zajištění závazku zástavním právem k nemovitosti. Oproti běžným hypotékám mají horší parametry, například vyšší úročení, nižší procento ze zastavené nemovitosti a další. Avšak pořád jsou z hlediska úrokové sazby levnější než běžné neúčelové spotřebitelské úvěry.

Minimální objem poskytnutých peněžních prostředků se u americké hypotéky pohybuje od 150 000 Kč, převážná většina úvěrů je poskytována na maximálně 70 % až 75 % hodnoty zastavené nemovitosti, avšak najdou se i výjimky a je možno poskytnout hypoteční úvěr až na 90 % hodnoty zastavené nemovitosti. Splatnost úvěru je od jednoho roku do maximálně 25 let, nicméně běžnější je splatnost do dvaceti let. Některé banky, mající ve svém portfoliu americkou hypotéku ji řadí spíše ke spotřebitelským úvěrům, a proto se může stát, že je americká hypotéka úročena stejnou úrokovou sazbou po celou dobu splácení a nebere se v potaz fixace a následná změna úrokové sazby, tak jako u klasických hypotečních úvěrů. Tato problematika je rozebrána blíže viz. [1, 3, 4].

Dále jsou hypoteční úvěry členěny dle LTV [4]. Tato zkratka znamená *Loan to Value* neboli poměr výše úvěru k zástavní hodnotě nemovitosti. Hypoteční úvěr se nejčastěji poskytuje do 85 % LTV. Obecně platí, čím vyšší LTV, tím vyšší úroková sazba.

⁹ Zákon o dluhopisech č. 190/2004 sb.

Existují však také **hypoteční úvěry poskytované do 100 % ceny zastavované nemovitosti**, zde je logicky úrok nejvyšší a navíc tuto nabídku má na českém trhu pouze několik bank¹⁰. Tyto banky si klienta, který žádá o *stoprocentní hypotéku* velmi dobře prověří a obecnou podmínkou je, že se jedná o stávajícího a dlouholetého klienta dané banky.

Specifickým druhem hypotečního úvěru [5] tzv. **předhypoteční úvěr**. Tento úvěr se poskytuje klientům, kteří po přechodnou dobu (většinou maximálně na jeden rok) nemají k dispozici vhodnou nemovitost k zajištění. Navazuje na něj následný hypoteční úvěr, který je poskytnut, když je rozestavěná nemovitost zapsána do katastru nemovitostí a může sloužit jako zástava pro banku. Předhypoteční úvěr se poskytuje také v případě, kdy se jedná o financování družstevního bytu a klient čeká na převod nemovitosti, vlastněné bytovým družstvem do osobního vlastnictví.

Další z možností, jak financovat vlastní bydlení je využít **kombinované produkty** [5]. Jedná se mimo jiné o produkty speciálních hypotečních bank, neboli stavebních spořitelen. Podstatou *překlenovacího úvěru* stavební spořitelny je splácení úroků z neměnné jistiny a povinného ukládání peněz na stavebním spoření. Po dospoření cca čtyřiceti procent z půjčené částky se překlenovací úvěr přetransformuje na *řádný úvěr ze stavebního spoření*. Zde již odpadá povinnost spoření a je úročen výhodnější úrokovou sazbou. Produkty a samotný trh s úvěry ze stavebního spoření nejsou předmětem této práce, proto se jimi nebude nadále zabýváno.

Podobným typem kombinovaného hypotečního úvěru, který je poskytován komerčními bankami na území České republiky je, *hypoteční úvěr s životním pojištěním*. Je založen na splátkách úvěru z výnosu kapitálového životního pojištění, kde po celou dobu splatnosti úvěru splácí klient bance pouze úroky a pojišťovně příslušné pojistné. Tento typ hypotéky není v praxi příliš častý.

Na trhu existují i další, ne tak běžně využívané typy hypoték [9]. Jedná se například o *hypotéku bez dokládání příjmu*, která bývá dražší a maximální poměr LTV se pohybuje

¹⁰ Česká Spořitelna, ČSOB, Hypoteční banka, Komerční banka, Poštovní spořitelna, Raiffeisenbank, UniCredit Bank, Sberbank, Wüstenrot.

kolem 60 %. Dalším typem je tzv. *hypotéka na pronájem*, kdy banka započítá do příjmu žadatele příjmy z budoucího pronájmu nemovitosti, a to ve výši 60 % obvyklého nájmu, což stanoví externí odhadce banky. *Hypotéka s neúčelovou částí*, která v sobě kromě účelové části, určené na investici do bydlení, obsahuje i neúčelovou část, bez dokladování použití investice a většinou se pohybuje kolem 20 % z celkové výše úvěru.

2.3.2. Poskytovatelé hypotečních úvěrů

Na licenci, kterou bance poskytne Česká národní banka je vázána možnost emitovat hypoteční zástavní listy a užívat vedle obchodního názvu také označení *hypoteční banka*. Není však podmínkou pro poskytování hypotečních úvěrů, jelikož toto je součástí oprávnění každé komerční banky, která působí v České republice. Provádět hypoteční obchody nejen specializovaným, ale také univerzálním bankám umožňuje zákon č. 21/1992 sb., o bankách. V současné době působí na českém finančním trhu 44 komerčních bank¹¹, přičemž 17 z nich jsou hypoteční banky, které klientům poskytují hypoteční úvěry.

Revenda a kolektiv [27] ve své publikaci upozorňuje na fakt, že pokud není hypoteční úvěr refinancován zdroji z emise hypotečních zástavních listů, pak se na něj vztahují stejné podmínky jako na jiné druhy úvěrů, avšak s výjimkou podmínky zajištění. To znamená, že takové hypoteční úvěry mohou poskytovat všechny banky i nebankovní instituce.

2.3.3. Žadatelé o hypoteční úvěr

Žadatelem o hypotéku může být právnická nebo fyzická osoba. *Právnické osoby* se obvykle rozlišují podle toho, zda jde o obchodní společnosti (veřejná obchodní společnost, komanditní společnost, společnost s ručením omezeným, akciová společnost) nebo družstva, obce, neziskové organizace apod. *Fyzické osoby* se rozlišují podle toho, zda jejich příjem plyne ze závislé činnosti nebo z podnikání. Fyzické osoby tvoří největší podíl na objemu poskytovaných hypoték, proto se také většina komerčních bank soustředí na poskytování hypotečních úvěrů právě jim.

¹¹ Podrobný seznam uvádím v příloze č. 3.

Žadatelem o hypoteční úvěr může být:

- osoba starší 18-ti let,
- fyzická osoba s trvalým pobytem v tuzemsku,
- cizozemec s českým státním občanstvím,
- cizozemec z členského státu Evropských společenství, který má příjmy v České republice nebo v zahraničí (pouze příjmy ze závislé činnosti),
- cizozemec mimo EU s příjmy na území ČR,
- cizozemec mimo EU s příjmy na území EU (pouze příjmy ze závislé činnosti).

Nabyvatelem nebo vlastníkem nemovitosti může být:

- tuzemec (fyzická osoba s trvalým pobytem v tuzemsku),
- cizozemec s českým státním občanstvím,
- cizozemec z členského státu Evropských společenství s průkazem o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství (trvalý pobyt i přechodný pobyt delší než 3 měsíce).

Dále by měl žadatel o hypoteční úvěr splňovat tyto podmínky:

- Žadatel nesmí být ve zkušební nebo výpovědní lhůtě.
- Žadatel má sjednán pracovní poměr na dobu neurčitou, popř. je mu pravidelně obnovována pracovní smlouva na dobu určitou (pracovní smlouva musí být minimálně jednou prodloužena), nebo je OSVČ, případně kombinace obou.
- V případě, kdy příjmy žadatele jsou postačující pro splátku úvěru, nemusí se ověřovat a dokladovat příjmy druhého žadatele, vyjma případu, kdy spolužadatel podniká a má daňové přiznání. V takovém případě musí spolužadatel doložit daňové přiznání.
- Žádá-li o hypoteční úvěr osoba v manželském stavu, stává se manžel/ka

žadatele/spolužadatele automaticky spolužadatelem, tj. podepisuje žádost, úvěrovou smlouvu společně se žadatelem. Výjimku tvoří případy, kdy mají manželé vypořádáno/zúženo společné jmění manželů (manžel/ka nemusí být v tomto případě spolužadatelem).

- Všichni žadatelé se po podepsání smlouvy o úvěru stávají dlužníky, kteří jsou vázáni společně a nerozdílně, tzn. v případě neplnění závazků vyplývajících ze smlouvy o úvěru má banka právo požadovat plnění na kterémkoliv z nich [11].

2.3.4. Zajištění hypotečního úvěru

Jelikož hypoteční bankovníctví vychází z právní úpravy hypotečních zástavních listů a nikoliv z úpravy hypotečních úvěrů, je základ hypotečního bankovníctví položen v zákoně o dluhopisech. Zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb. [2] stanoví, že se jedná o úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno *zástavním právem k nemovitosti*, a to i rozestavěné. Rozestavěná nemovitost musí být objektem hypotečního úvěru a dále musí být jako rozestavěná zapsána v katastru nemovitostí. Zápis do katastru nemovitostí je možný, pokud má rozestavěná stavba postaveno alespoň jedno nadzemní podlaží.

Dnem vzniku právních účinků zástavního práva se úvěr považuje za hypoteční úvěr. Nemovitost se musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, který tvoří Evropský hospodářský prostor¹². Zastavovaná nemovitost nemusí být objektem investice z hypotečního úvěru, je možné použít jinou nemovitost, nacházející se na území České republiky, popřípadě i více nemovitostí [7].

Zástavní hodnotu zastavené nemovitosti určí banka, přičemž zastavené nemovitosti se oceňují cenou obvyklou, podle zvláštního právního předpisu, který upravuje oceňování majetku. Dle zákona o dluhopisech [2] probíhá ocenění s ohledem na:

- trvalé a dlouhodobě udržitelné vlastnosti nemovitosti,

¹² Mezi tyto státy řadíme Rakousko, Belgie, Bulharsko, Kypr, Německo, Dánsko, Španělsko, Estonsko, Francie, Finsko, Řecko, Maďarsko, Itálie, Irsko, Lucembursko, Litva, Lotyšsko, Malta, Nizozemsko, Portugalsko, Polsko, Rumunsko, Švédsko, Slovensko, Slovinsko, Spojené království, Lichtenštejnsko, Island, Norsko.

- výnos dosažitelný třetí osobou při řádném hospodaření s nemovitostí,
- práva a závady s nemovitostí spojenými,
- místní podmínky na trhu nemovitostí, včetně jeho vlivů a předpokládaného vývoje.

Zástavní hodnota nesmí převyšovat cenu obvyklou. Zákon o dluhopisech [2] stanoví, že banka může poskytnout úvěr maximálně ve výši 70 % zástavní hodnoty nemovitosti, to znamená, že úvěr musí být zajištěn nemovitostí nejméně na 143 %. V případě, že banky půjčují vyšší objem prostředků, musí zajistit náhradní krytí nad zákonem stanovený rámec. Na zastavované nemovitosti také nesmí váznout jiné zástavní právo třetí osoby, a to ani na části této nemovitosti. Banka akceptuje pouze plnou zástavu nemovitosti, dále není povoleno zajišťovat hypoteční úvěr nemovitostí, na které vázne věčné břemeno. Jedinou výjimkou je případ, kdy na nemovitosti vázne zástavní právo, kterým je zajištěn úvěr poskytnutý např. stavební spořitelnou za předpokladu, že stavební spořitelna s přednostním pořadím svého zástavního práva dala emitentovi hypotečních zástavních listů ke zřízení zástavního práva v dalším pořadí předchozí písemný souhlas. V tomto případě lze pro účely krytí hypotečními zástavními listy (HZL) zahrnout pohledávku z hypotečního úvěru maximálně ve výši rozdílu mezi 70% zástavní hodnoty zastavené nemovitosti a pohledávkou z úvěru poskytnutého stavební spořitelnou.

Dodatečnými způsoby zajištění hypotečního úvěru, který banka běžně vyžaduje je vinkulace pojištění zastavované nemovitosti v její prospěch. Většinou si banka u pojištění nemovitosti stanoví konkrétní podmínky, jako jsou pojistná částka, druhy připojištění a datum vzniku pojištění. Dále to může být také požadavek aby si žadatel uzavřel životní nebo úvěrové pojištění, které banka opět vinkuluje ve svůj prospěch. Vcelku obvyklým postupem je požadování spoludlužníka či ručitele, v případě, že by klient nemohl dostát svým závazkům, ať už z důvodu nízké bonity, či vyššího věku. Banky také často požadují založení běžného účtu, či využívání jiných dodatečných služeb [7].

2.3.5. Úročení hypotečního úvěru

Úročení komerčních úvěrů bankou se odvíjí od základních úrokových sazeb, které stanovuje Česká národní banka. Pro výši úroku u hypotečních úvěrů je klíčová pražská mezibankovní sazba PRIBOR (Prague InterBank Offered rate). Je to úrok, za který si

banky půjčují mezi sebou na mezibankovním trhu. Je často používána jako referenční, například je v úvěrové smlouvě stanoven úrok slovy: „ve výši 2 % p. a. nad sazbou PRIBOR“ [12].

Fixní úroková sazba - klient si může zvolit fixaci úrokové sazby na určité období, nejčastěji na jeden, tři, pět, deset a patnáct let. Není to obvyklé, ale můžeme se setkat i s fixací úrokové sazby po celou splatnost hypotéky. Stanovení délky fixace je velmi důležité rozhodnutí, protože ovlivní konečnou cenu hypotéky a určí se při podpisu úvěrové smlouvy. Po dobu fixace nesmí banka klientovi změnit výši úrokové sazby a po jejím skončení stanoví banka novou výši úroků, podle aktuálních úrokových sazeb na trhu. V průběhu fixace většinou klient nesmí provádět mimořádné splátky ani předčasně splatit úvěr, případně pouze s vysokou sankcí [13].

Variabilní úroková sazba (float sazba) - je alternativou k fixnímu úročení a v průběhu splácení hypotéky se mění v závislosti na pohybu tržních sazeb. Je „fixována“ pouze na jeden měsíc, přičemž úrok se odvíjí podle vývoje mezibankovní sazby PRIBOR. Momentálně jsou tržní sazby PRIBOR rekordně nízko¹³, proto nyní vychází hypotéka s tímto úročením výrazně levněji. Klient, jež u své hypotéky využívá variabilní úročení platí v období kdy ČNB udržuje úrokové sazby nízko méně než klienti, kteří mají úrokovou sazbu u hypotéky zafixovanou. Nicméně, pokud ČNB zvýší základní úrokové sazby, výrazně vzrostou i úroky z variabilní hypotéky. Klienti využívající float úrokovou sazbu by tedy měli mít vždy v rezervě určitou hotovost, pro případ nečekaného zvýšení měsíční splátky. Mezi výhody patří možnost přejít na fixovanou sazbu, v případě očekávání, že už se nevyplatí setrvávat u proměnlivého úroku. To se momentálně nepředpokládá, variabilní úrok zůstane i nadále pod průměrem trhu, protože stagnující ekonomika ponechává tržní úrokové sazby na historických minimech. Během posledních dvou let vzrostl tržní podíl variabilní hypotéky o více než 5 %. Velmi tomu pomohla UniCredit Bank, která před dvěma lety zahájila masivní kampaň na rekordně nízkou *float hypotéku* a tím dostala možnost úročení hypotečního úvěru variabilní sazbou do povědomí lidí. [15].

¹³ Vývoj mezibankovní sazby PRIBOR obsahuje příloha č. 1.

Ještě v minulém roce byl rozdíl mezi fixní a variabilní sazbou vcelku výrazný rozdíl (více než 1 %), dnes již tak markantní není, a to z důvodu velké konkurence u klasicky úročených hypotečních úvěrů. Momentálně jsou průměrné úrokové sazby na historických minimech a na pořízení hypotečního úvěru je ten nejvhodnější čas, zejména pokud přihlédneme také k rekordně nízkým cenám nemovitostí [15].

Za zmínku stojí také FINCENTRUM HYPOINDEX, což je souhrnný ukazatel vývoje úrokových sazeb hypotečních úvěrů v České republice. Historie jeho výpočtu sahá až do roku 2003, a nabízí tak významnou časovou řadu reálných úrokových sazeb hypoték [28].

2.3.6. Čerpání hypotečního úvěru

K čerpání hypotečního úvěru může dojít až po profinancování vlastních zdrojů, případně stavebního spoření či jiných prostředků, které banka akceptuje. Čerpání hypotečního úvěru je tedy poslední fáze financování nemovitosti a je možné až poté, co jsou splněny podmínky čerpání, uvedené v úvěrové smlouvě.

Čerpání probíhá bezhotovostní formou. Pokud se jedná o neúčelový hypoteční úvěr, tak zasláním prostředků na účet požadovaný klientem, při účelové hypotéce se peníze převádí na základě dodavatelských faktur, odesláním peněz na účet prodávajícího nemovitosti, dle kupní ceny apod. Podrobněji viz [16].

Jednorázové čerpání úvěru se používá v případě, kdy je z hypotečního úvěru financována koupě již existujícího objektu a nebo v situacích, kdy jsou prostředky z úvěru poskytnuté na splacení jiného, dřívějšího závazku klienta.

Postupné čerpání úvěru se využívá v situaci, kdy je z hypotéky financována výstavba či rekonstrukce nemovitosti. Banka uvolňuje prostředky postupně, podle úhrady nákladů spojených s rekonstrukcí či výstavbou. V případě, že objekt hypotéky slouží jako zástava, nesmí výše úvěru po celou dobu přesáhnout zastavitelnou hodnotu nemovitosti. V úvěrové smlouvě jsou uvedeny orientační termíny pro čerpání a konečný termín pro dočerpání celého úvěru [16, 17].

2.3.7. Splácení hypotečního úvěru

Žadatel by se měl nacházet po celou dobu splácení hypotečního úvěru v produktivním věku. V případě, že by délka splatnosti zasahovala do jeho důchodu, většina bank požaduje přistoupení mladšího spolužadatele k úvěru. Čím je delší doba splatnosti, tím je také nižší měsíční splátka hypotéky. Optimální doba činí 15 až 20 let, kdy má klient nejlepší poměr mezi výší splátky a konečnými náklady na hypotéku, jelikož nepřeplatí tak velkou sumu, jako u úvěru, který je rozložený na třicet let a více.

Dvořák [17] uvádí, že splácení také souvisí se způsobem čerpání úvěru. V případě, že klient čerpá hypotéku postupně, platí nejprve úroky z vyčerpané částky a to až do doby, kdy je vyčerpán celý úvěr.

Jednorázové splacení se používá pouze ve speciální případech hypotečních úvěrů. Nejčastěji se vyskytuje, pokud klient kombinuje hypotéku se životním pojištěním nebo se stavebním spořením. Po celou dobu splácení úvěru platí klient pouze úroky z úvěru, zatímco splatnost je sjednána k určitému datu. K tomuto datu má klient k dispozici jednorázovou platbu ze životního pojištění, případně ze stavebního spoření, kterou použije na jednorázové splacení hypotéky. Jednorázové splacení hypotečního úvěru může proběhnout také v případě, kdy dlužník nečekaně zemře, a to z jeho vinkulovaného životního pojištění. Tento způsob splacení probíhá dále v situaci, kdy dojde ke zničení nemovitosti, a to taktéž prostřednictvím vinkulovaného majetkového pojištění nemovitosti [18].

Průběžné splácení bývá většinou formou pravidelných anuitních splátek. Konstantní výše splátky zůstává pouze po dobu, po kterou je úroková sazba z úvěru fixována. Po změně úrokové sazby se mění i výše anuity, která je složená z části úroku a úmoru hypotečního úvěru. Další formy splácení hypotečního úvěru mohou být prostřednictvím degresivních nebo progresivních splátek [18].

2.3.8. Financování hypotečních úvěrů

Tradičním způsobem financování hypotečních úvěrů jsou dle Hyblerové [29] *vklady klientů* a jelikož jsou hypoteční úvěry dlouhodobé, měly by je banky financovat vklady, které mají také dlouhou dobu splatnosti. Nové úvěry jsou tedy vypláceny z dřívějších vkladů klientů, přičemž tento způsob refinancování využívají nejčastěji univerzální banky, které mají dostatečný počet klientů, aby jim jejich vklady pokryly

investice do nových hypoték.

Jak uvádí Kašparovská [3], prostředky k financování hypotečních úvěrů získávají banky dvojím způsobem. Co se týká dlouhodobého financování, jedná se o *emisi hypotečních zástavních listů* (HZL), v případě krátkodobého financování jsou to *obchody na mezibankovním trhu*. Banky by však neměly mít hypoteční úvěry kryty pouze krátkodobými zdroji, jelikož ty dlouhodobé jsou stálejší a jejich cena není tolik volatilní, jako u zdrojů krátkodobých. Z tohoto důvodu krytí převážně krátkodobými zdroji způsobuje časté změny úrokových sazeb. Hypoteční úvěry jsou dlouhodobou investicí banky, proto je potřeba aby banka měla také odpovídající dlouhodobý zdroj krytí. Ten představuje emise hypotečních zástavních listů, což je cenný papír dlužního charakteru.

Dvořák [17] definuje HZL jako zvláštní druh bankovních dluhopisů. Jejich základní odlišností oproti standardním bankovním obligacím je to, že finanční prostředky, které banka získá emisí hypotečních zástavních listů, mohou být použity pouze na poskytování hypotečních úvěrů. Emitent HZL zajišťuje dostatečné krytí závazků z hypotečních zástavních listů v oběhu tak, aby součet pohledávek z hypotečních úvěrů nebo jejich částí, sloužících k řádnému krytí, a celkového náhradního krytí nepoklesl pod celkovou výši závazků ze všech jím vydaných hypotečních zástavních listů v oběhu.

Zákon o dluhopisech [2] charakterizuje HZL takto: „*Hypoteční zástavní listy jsou dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek (řádné krytí) a popřípadě též náhradním způsobem (náhradní krytí).*“ Pro řádné krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů mohou být použity pouze pohledávky z hypotečních úvěrů, které nepřevyšují 70% ceny zastavených nemovitostí. Náhradním krytím jsou myšleny vysoce likvidní a bonitní prostředky, jako jsou hotovost, vklady u ČNB nebo státní dluhopisy. Výhradně kvalitní krytí činí z hypotečního zástavního listu jeden z nejméně rizikových cenných papírů. Jiné cenné papíry nemohou používat označení hypoteční zástavní list [8].

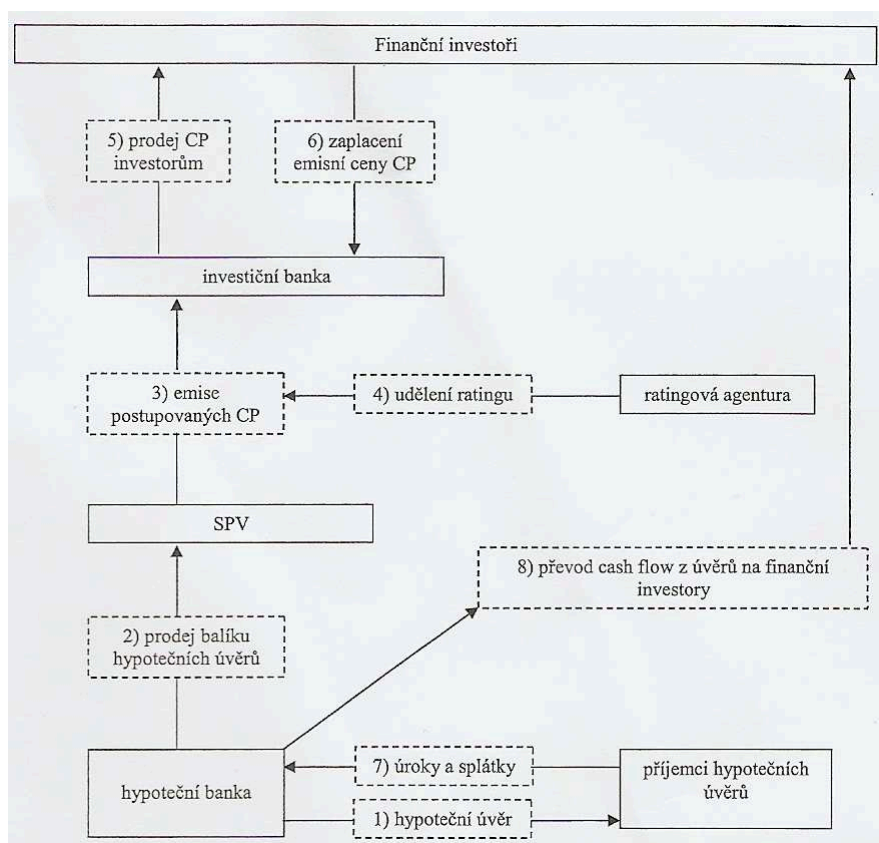
Financování hypotečních úvěrů formou *sekuritizace* je v posledních letech velmi diskutovaným tématem, jelikož sekuritizování nevhodných hypoték a neuvážené obchody komerčních bank jsou považovány za příčinu vzniku světové finanční krize.

Hyblerová [29] uvádí, že podstatou *sekuritizování* je přeměna pohledávek v

podobě hypotečních úvěrů do likvidnějších cenných papírů. Banka vytvoří sdružené balíky neboli tzv. *pooly* cenných papírů zajištěných hypotékami a prodá je investorovi, čímž vyvede pohledávky za nesplacené hypoteční úvěry mimo svou bilanci. Prostřednictvím sekuritizace hypotečních úvěrů mohou získat výhodné finanční zdroje i méně bonitní banky, neboť emitované cenné papíry (MBS¹⁴) jsou zajištěné přesně vymezenými aktivy a mohou mít vyšší rating než hypoteční banka. Investoři jsou obvykle velké korporace a silné finanční skupiny, které tento pool dále rozdělí dle kvality a rizika a prodají jej na finančních trzích. Riziko nesplacení se tak přeneso z banky na investory, přičemž poskytnutí a splácení hypotéky probíhá standardním způsobem mezi věřitelem a hypoteční bankou, s tím rozdílem, že peníze neskončí v bance. Ve formě úhrady splatných kupónů a jmenovité hodnoty dluhopisů putují k majitelům těchto sekuritizovaných cenných papírů.

¹⁴ Jedná se o tzv. mortgage backed security neboli cenný papír zajištěný hypotékami.

Obrázek 2.2 Princip průběhu sekuritizační transakce - model MBS



Zdroj: [29]

Hlavní rozdíly mezi HZL a MBS [29]:

- Typ sekuritizace – u HZL zůstávají aktiva v rozvaze emitující společnosti, naopak u MBS jsou tyto aktiva převedeny na třetí osoby.
- Zdrojem pro úhradu úroků a jistiny cenných papírů je u HZL cash flow emitenta, u MBS je to cash flow generované zástavou.
- Úvěrové a tržní riziko, riziko předčasného splacení nese u HZL emitent, v případě MBS je přeneseno na investora.

Hyblerová [29] uvádí, že je tento způsob refinancování hypotečních úvěrů běžný v Kanadě a především v USA, kde je sekuritizováno až 55 % všech nesplacených hypotečních úvěrů v hodnotě přibližně 2 miliardy USD. V Evropské unii jsou modelem MBS refinancována pouze cca 2 % hypotečních úvěrů. Obecně se však předpokládá, že se význam sekuritizace v oblasti refinancování hypotečních

úvěrů v budoucnu zvýší, a to zejména v Evropě.

2.4. Dílčí shrnutí

Obsahem druhé kapitoly jsou především teoretická a metodická východiska diplomové práce. V metodické části jsou charakterizovány porovnávací ukazatele, na základě kterých bude provedena komparace vybraných hypotečních trhů Evropské unie. Následující teoretická část práce je nejprve zaměřena na teorii hypotečního trhu a konkretizuje termín *hypoteční bankovníctví*. Zde je také nastíněn historický vývoj hypotečního trhu v České republice, přičemž poslední část této podkapitoly se věnuje situaci na hypotečním trhu od roku 1995 do současnosti. Dále je také definován hypoteční úvěr a jeho druhy, jsou popsány způsoby čerpání, splácení a úročení hypoték a také je zmíněno financování hypotečních úvěrů. V následující kapitole jsou nejprve představeny vybrané státy EU (Česká republika, Slovensko, Maďarsko, Polsko a Německo) z hlediska bankovních systémů a je zmíněna Evropská hypoteční federace. Poté jsou analyzovány hypoteční trhy jednotlivých států dle základních vybraných ukazatelů, kterými jsou celkový počet a objem poskytnutých hypotečních úvěrů, průměrná výše a průměrná úroková sazba hypotéky.

3. Analýza hypotečních trhů ve vybraných státech EU v letech 1993 – 2011

V této kapitole jsou nejprve stručně představeny jednotlivé bankovní systémy vybraných členských států Evropské unie, včetně počtu bank, které poskytují hypotéky. Dále jsou také stanoveny podíly nejvýznamnějších bank na trhu hypotečních úvěrů. Poté bude zmíněna funkce a význam *Evropské hypoteční federace*, nejvýznamnější evropské instituce v rámci hypotečních trhů.

Nejrozsáhlejší část této kapitoly je věnována charakteristice hypotečního trhu České republiky, Slovenska, Maďarska, Polska a Německa, a to dle stanovených ukazatelů. Ukazatelé, které vypovídají o úrovni hypotečního trhu jako celku, jsou podrobně popsány v metodické části práce a jedná se především o počet a objem poskytnutých hypotečních úvěrů, průměrná výše hypotéky a průměrná úroková sazba v jednotlivých letech sledovaného období.

3.1. Představení jednotlivých států

Nejprve je stručně popsán bankovní systém a stručný vývoj hypotečního trhu České republiky, Slovenské republiky, Polska, Maďarska a Německa od roku 1993 do roku 2011.

3.1.1. Česká republika

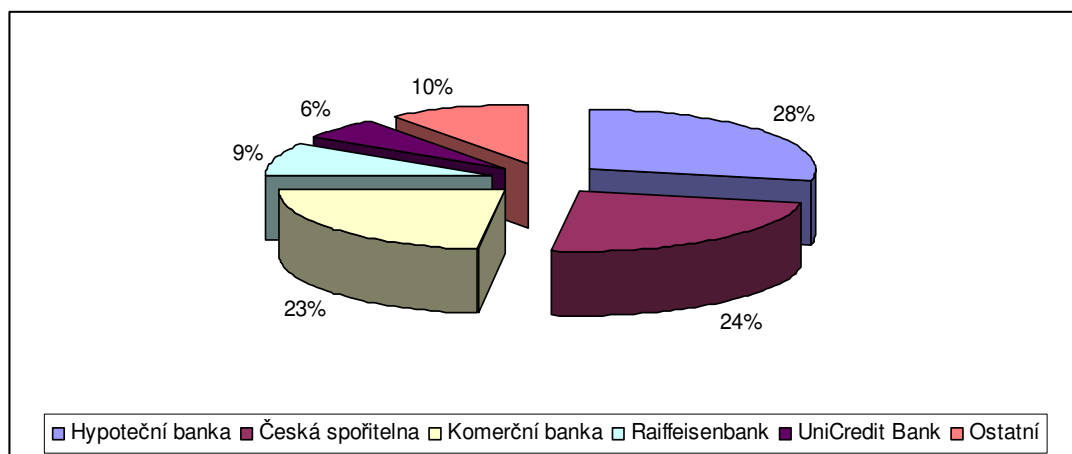
Do roku 1990 byl v České republice jednoúrovňový bankovní systém, s výrazným monopolem Státní banky Československé. Český bankovní systém prošel v první polovině 90. let fází prudkého nárůstu počtu aktivních obchodních bank. Zatímco v roce 1990 působilo v Československu sedm bank s univerzální licencí, v roce 1995 už to bylo 55 institucí. V převážné míře se jednalo banky patřící do skupiny malých bank. Jedinou výjimkou byla Agrobanka, řadící se do skupiny středně velkých bank. V současnosti je v České republice uplatňován *dvoustupňový bankovní systém*. Vedle centrální banky (České národní banky) působí na finančním trhu také obchodní banky [44].

Centrální banka má v bankovní soustavě zvláštní postavení, má emisní

monopol a je nezávislá. V čele České národní banky je guvernér (v současnosti Miroslav Singer¹⁵), který je jmenován prezidentem na šestileté funkční období.

Mezi *obchodní neboli komerční banky* řadíme všechny banky, působící na českém trhu kromě již výše zmíněné ČNB. Postavení a pravidla podnikání těchto bank je upraveno Zákonem o bankách č. 21/1992 sb. Komerční banky jsou akciové společnosti a obchodují za účelem zisku. Dle údajů ČNB [30, 32] působí v České republice k dnešnímu dni 44 obchodních bank¹⁶, z toho je 8 bank s rozhodující českou účastí a zbývajících 36 bank s rozhodující zahraniční účastí. Sedmnáct bank z celkového počtu poskytuje hypoteční úvěry a Graf 3.1. znázorňuje tržní podíly těch nejvýznamnějších, které v současnosti působí na českém hypotečním trhu.

Graf 3.1 Tržní podíly u nově poskytnutých hypotečních úvěrů v roce 2011



Zdroj: [36]

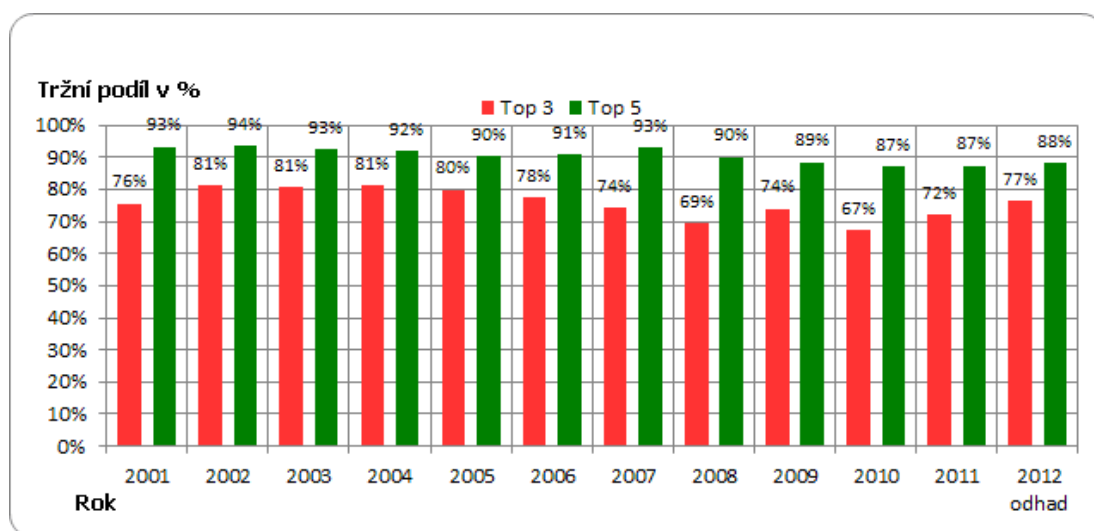
Největší podíl na trhu nově poskytnutých hypotečních úvěrů si dlouhodobě drží Hypoteční banka s 28 procenty, na druhém místě Česká spořitelna s 24 % a třetí místo obsadila Komerční banka s rozdílem jednoho procenta oproti České spořitelně. Tržní podíl těchto tří nejsilnějších bank (TOP3) vzrostl v roce 2011 na 72,5 %. Největší posun v objemu nově poskytnutých hypotečních úvěrů zaznamenala Česká spořitelna, která se po dvou letech opět zařadila mezi tři nejvýznamnější

¹⁵ Bližší informace na stránkách ČNB.

¹⁶ Seznam uveden v příloze č. 3.

poskytovatele hypoték, což je znázorněno v Grafu 3.2. Další bankou v pořadí podle tržního podílu u nově poskytnutých hypoték za rok 2011 je Raiffeisenbank s 9 % a UniCredit Bank s 6 %. Tyto dvě banky spolu s předchozími třemi tvoří pěťici (TOP5), která dlouhodobě ovládá téměř 90 % hypotečního trhu v České republice (Graf 3.2.). V roce 2011 poskytly tyto banky hypotéky za 108,7 mld. Kč a jejich celkový tržní podíl činil 87,5 %, blíže viz [35, 36]. Zajímavá je také informace, že banky stále častěji využívají prodeje hypotečních úvěrů prostřednictvím externích partnerů a podíl zprostředkovaných hypoték třetími stranami v současnosti tvoří zhruba 65 - 70 % z celkového objemu¹⁷.

Graf 3.2 Dlouhodobý vývoj tržního podílu hypotečních bank TOP3 a TOP5 v letech 2001 – 2011



Zdroj: [35]

3.1.2. Slovensko

Bankovní systém Slovenska je také dvoustupňový. Skládá se ze z centrální banky Slovenska (Národní banka Slovenska) na prvním stupni a 28 obchodními bankami na stupni druhém¹⁸. Národní banka Slovenska je od 1. ledna 2009 součástí Eurosystemu. Ve spolupráci s Evropskou centrální bankou a ostatními bankami eurozóny je jejím hlavním cílem udržovat cenovou stabilitu v eurozóně. V současné

¹⁷ Více informací uvádí zdroj [35].

¹⁸ Bližší informace viz [37].

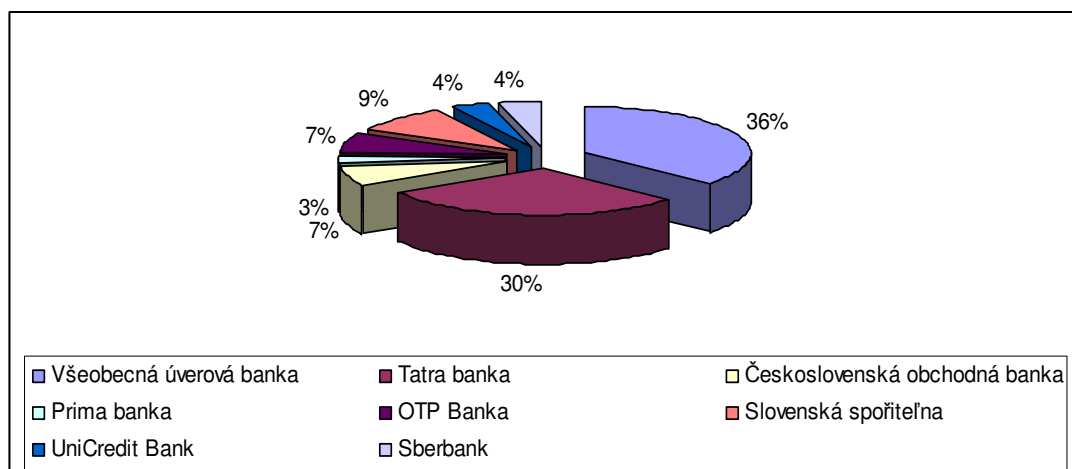
době zde působí dvě banky z celkového počtu bez zahraniční účasti, 13 z nich jako banky se zahraniční účastí a dalších 13 jsou pobočky zahraničních bank [42].

Na úpravu hypoteční bankovníctví na Slovensku se vztahuje *Zákon č. 483/2001 Z. z. o bankách* [38]. Ten stanoví, že o udělení bankovního povolení k provádění hypotečních obchodů rozhoduje Národní banka Slovenska (NBS) po projednání s Ministerstvem financí Slovenské republiky. Zákon č. 483/2001 Z. z. stanoví, že hypoteční úvěry mohou být poskytnuty na 4 až 30 let, občanům od 18 do 65 let a jsou z 90 % financovány prostřednictvím hypotečních zástavních listů. Na krytí HZL mohou být použity pouze pohledávky hypoteční banky z hypoték, které jsou zajištěny zástavním právem k nemovitosti a nepřesahují hranici 70 % LTV (Loan to value). Pro každou banku jmenuje NBS hypotečního správce, který vykonává dozor.

Dříve než hypoteční úvěrování se ve Slovenské republice v roce 1992 začal rozvíjet trh stavebního spoření s premií. Hypoteční bankovníctví se datuje od doby, kdy na Slovensku začala jako první poskytovat hypoteční úvěry Všeobecná úvěrová banka v roce 1997. V současnosti poskytuje hypoteční úvěry osm bank¹⁹. Graf 3.3 ukazuje rozložení sil na slovenském hypotečním trhu, přičemž dlouhodobě největší poskytovatelé jsou dva.

¹⁹ Jsou to Československá obchodná banka, Prima banka Slovensko, OTP banka Slovensko, Slovenská sporiteľňa, Tatra banka, UniCredit Bank Slovakia, Sberbank Slovensko, Všeobecná úverová banka.

Graf 3.3 Tržní podíly jednotlivých bank na poskytnutých hypotečních úvěrech na Slovensku v roce 2011



Zdroj: [40]

Je zřejmé, že největší procentuální podíl na trhu má Všeobecná a úvěrová banka, přičemž spolu s druhým nejvýznamnějším poskytovatelem hypoték Tatra bankou ovládají trh více než z 60 %. Zbývajících zhruba 44 % je rozděleno mezi ostatních šest bank, znázorněných v grafu. Výraznější podíl na trhu dále zaujímá třetí banka v pořadí, a to Slovenská sporiteľňa, která je na Slovensku všeobecně největší bankou s více než dvěma miliony klientů a disponuje nejrozsáhlejší distribuční sítí [41].

3.1.3. Maďarsko

Na rozdíl od ČR a SR bylo maďarský bankovní systém rozvíjen již před rokem 1993, kdy se u nás a na Slovensku teprve začal vytvářet. Maďarsko bylo první zemí střední a východní Evropy, která spustila bankovní reformu. Oproti většině socialistických zemí zde fungoval dvoupilířový bankovní systém již na konci 80. let. První krok byl učiněn v roce 1982, kdy došlo k oddělení funkce a aktivit centrální banky a komerčního bankovníctví. Na prvním stupni tedy stojí Maďarská centrální banka neboli Magyar Nemzeti Bank (MNB) a na druhém stupni obchodní banky, jejichž počet je určován ve stovkách. Jedná se zejména o pobočky zahraničních bank, kterých je v Maďarsku přibližně 92 % z celkového počtu obchodních bank [43].

V roce 1992 došlo k převedení zodpovědnosti za bankovní regulaci a dohled z Ministerstva financí na nově založenou nezávislou agenturu. Poté probíhala dlouholetá koncentrace finanční regulace a dohledu, která byla završena v roce 2000.

Došlo ke sloučení všech existujících regulačních orgánů a založením jediné komise pro dohled nad finančním sektorem - Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (PSAF). Ta nyní zodpovídá za regulaci a dohled nad bankami²⁰.

Největší maďarská banka je OTP Jelzálogbank Zrt.²¹. Specializované banky, poskytující hypoteční úvěry jsou ERSTE Lakás-takarékpénztár Zrt., FHB Jelzálogbank Nyrt., Fundamenta-Lakáskassza Lakás-takarékpénztár Zrt., OTP Jelzálogbank Zrt., OTP Lakástakarékpénztár Zrt., UniCredit Jelzálogbank Zrt. [46].

Současná maďarská ekonomika se potýká s řadou problémů, souvisejících jak s hospodářskou politikou posledních několika vlád, tak s vnějšími ekonomickými vlivy. V roce 2009 Maďarsko silně zasáhla světová finanční a ekonomická krize, v rámci středoevropských zemí je jednou z nejpostiženějších. V důsledku toho byl maďarský trh v posledních době oslabován vládními opatřeními, kterými se stát snažil řešit ozdravení veřejných financí. Jedná se například o bankovní daň, která byla zavedena pro získání příjmů do státního rozpočtu. Rok 2011 nebyl pro maďarské hypoteční banky příliš úspěšný. Dle Národního statistického úřadu Maďarska [48] je počet poskytnutých stavebních povolení a také dokončeným výstavb bytů byl na historicky nejnižší hodnotě od roku 1960. Navíc musela maďarská vláda řešit problém hypotečních úvěrů poskytnutých v cizích měnách. Tato nepříznivá situace postihla značnou část maďarské populace, která si v minulých letech nabrala úvěry v devizách, a nyní je mají v důsledku oslabení forintu problém splácet. Jedním z řešení tohoto problému bylo například umožnění jednorázového splacení devizových hypotečních úvěrů ve forintech ve zvýhodněných fixních kurzech. To však mělo negativní dopad na bankovní sektor, který musel zčásti nést náklady tohoto řešení [45, 47].

²⁰ Dále také nad úvěrovými družstvy, investičními společnostmi, penzijními fondy, obchodníky s cennými papíry a pojišťovnami.

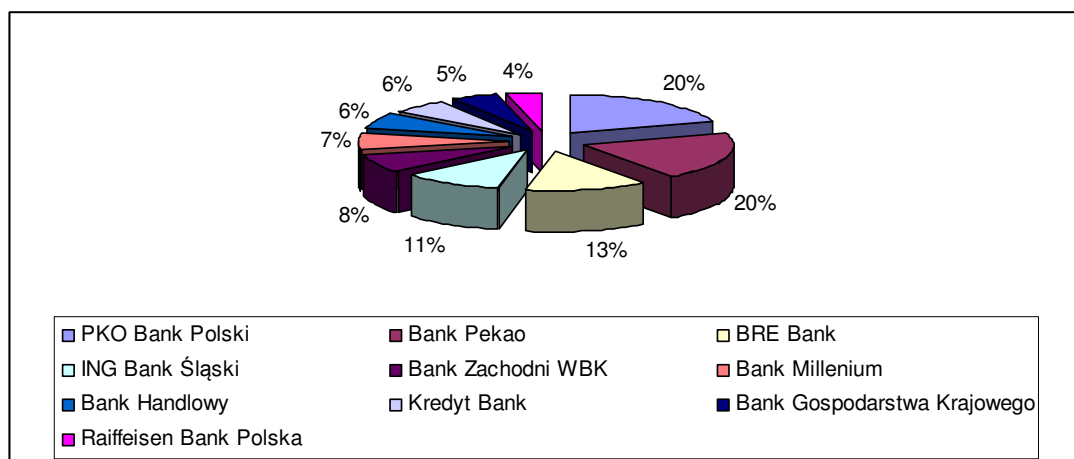
²¹ Mezi další významné banky patří CIB Közép-Európai Nemzetközi Bank Zrt. a Raiffeisen Bank Zrt., Kereskedelmi és Hitelbank Zrt., Erste Bank Hungary Nyrt., Unicredit Bank Hungary Zrt., MKB Bank Nyrt., Citibank Zrt., Magyar Fejlesztési Bank Zrt., Budapest Hitel- és Fejlesztési Bank Nyrt., OTP Alapkezelő Bank Zrt., OTP Jelzálogbank Zrt., FHB Jelzálogbank Zrt.

3.1.4. Polsko

Stejně jako v Maďarsku byl polský bankovní systém rozvíjen již od konce 80. let a v roce 1993 mělo Polsko už několik let zavedený konkurenceschopný bankovní sektor. Bankovní systém Polska je dvoustupňový, centrální banka funguje jako regulátor trhu a obchodní banky poskytují komerční služby. Polskou centrální bankou je Narodowy Bank Polski (NBP), která plní úkoly dané polskou ústavou, zákonem o NBP a zákonem o bankovním právu. Dozor nad bankovním sektorem, kapitálovým, pojišťovacím a penzijním trhem vykonává Komise finančního dohledu.

V roce 2011 působilo na polském finančním trhu 48 komerčních bank, z toho ve čtyřech má stát většinovou účast. Více než 65 % podíl bank je držen v soukromém zahraničním vlastnictví, což překračuje průměr EU, který činí 46 %. V Polsku působí značné množství družstevních spořitelen²², které jsou obdobou českých kampeliček. V Grafu 3.4 jsou znázorněny jednotlivé tržní podíly bank na poskytování hypotečních úvěrů. Největšími bankami na polském trhu jsou PKO Bank Polski a Bank Pekao²³, jejichž podíl dohromady překračuje 25 % [49, 51].

Graf 3.4 Tržní podíl jednotlivých bank na poskytnutých hypotečních úvěrech v Polsku v roce 2011



Zdroj: [50]

²² Na konci roku 2011 jejich počet činil 579.

²³ Mezi další významné banky patří BRE Bank, Bank Zachodni WBK, ING Bank Śląski, Bank Handlowy, Kredyt Bank, Bank Millenium, Bank Gospodarstwa Krajowego, Raiffeisen Bank Polska.

Hypoteční trh není v Polsku příliš rozvinutý, a to má za následek nízký podíl bankovních úvěrů na financování koupě nemovitostí ze strany bankovního sektoru. Na konci roku 2011 byl tento podíl pouze 1,3 %. V roce 2011 bylo provedeno osm emisí hypotečních zástavních listů v celkové hodnotě 1,3 miliardy zlotých, všechny byly nabídnuty ve veřejné nabídce. Veškeré emise uvedly na trh hypotečních zástavních listů pouze dvě polské banky, a to BRE Bank a Bank Pekao, přičemž byly nominovány v národní měně a s pohyblivými úrokovými sazbami [49].

V Polsku je více než polovina hypoték poskytnuta ve švýcarských francích (CHF), což bylo pro dlužníky výhodné před krizí, nicméně dnes je to právě naopak. Vysoký kurz CHF působí problémy se splácením hypotéky mnoha domácnostem [52].

3.1.5. Německo

V roce 1993 v Německu již několik let fungovalo hypoteční bankovníctví a trh s hypotečními úvěry zažíval svůj rozmach. Centrální bankou, která vykonává dohled nad fungováním celého bankovního systému je Deutsche Bundesbank, která tuto činnost provádí v součinnosti se svými 16 zemskými pobočkami v jednotlivých spolkových zemích. Doprovodným dozorcím orgánem bankovního sektoru je Spolkový dozorcí úřad pro úvěrování se sídlem v Berlíně. Centrální banka má mimo jiné v kompetenci vydávání mincí, vydávání a povolení emisních bankovek obstarává Evropská centrální banka. Německý bankovní systém je charakteristický univerzálností bankovníctví, nicméně pro oblast financování bydlení zde existují specializované instituce, a to hypoteční banky a stavební spořitelny [53].

Hypoteční úvěr je spolu s úvěrem ze stavebního spoření nejčastějším zdrojem financování bydlení v Německu. Stavebních spořitelen je v Německu přibližně 30, hypotečních bank okolo dvaceti. Většina poskytnutých hypotečních úvěrů je poskytována s pěti a desetiletou fixací úrokové sazby. Německý hypoteční trh je podstatně větší, stabilnější a zejména vyspělejší oproti předchozím státům. V Německu je poskytování hypotečních úvěrů velmi časté a objem poskytnutých hypoték se meziročně téměř nemění. Je to dáno z určité části také nesrovnatelně jednodušší administrativou než v ostatních státech a téměř žádnými poplatky. Využití hypotečního úvěru je v Německu podstatně širší než například v ČR, neboť právní

úprava hypotečního bankovníctví nijak neomezuje účel, na který jsou hypotéky poskytovány, a proto jsou častým zdrojem financování především malých a středních podniků. Co se týče vlastnictví nemovitostí, pouze cca 44 % německých domácností vlastní byt či dům, což je například ve srovnání se Slovenskem, kde se jedná o téměř 90 % domácností, výrazný rozdíl [54, 56, 59].

Právní definici hypotéky v německém právu stanoví § 1113 občanského zákoníku takto [55]: *„Pozemek je možno zatížit tak, že osobě, v jejíž prospěch je zatížení zřízeno, musí být z pozemku zaplacená stanovená peněžitá částka k uspokojení pohledávky, která jí přísluší.“*

V roce 2011 vzrostly investice do nemovitostí o 6,3 % a tím se znovu nastartoval rostoucí trend stavební činnosti, který byl pozastaven před dvěmi lety. Počet stavebních povolení vzrostl o 21,6 % oproti předchozímu roku 2010. Na konci roku 2011 byly hypoteční úrokové sazby nižší než v předchozím roce, průměrně o 0,2 % p.a. To se také pozitivně odrazilo na růstu objemu úvěrů na bydlení, v roce 2011 až o 8,7 %. V současnosti jsou v Německu stále velmi nízké úrokové sazby, nicméně ceny nemovitostí od minulého roku vzrostly o více než 12 %, a to zejména ve větších městech jako je Hamburk a Mnichov. Současné růsty cen však nejsou financovány úvěry, jelikož se německé banky stále zdráhají půjčovat finanční prostředky na bydlení [57, 58]. Německo má velmi silný trh s hypotečními zástavními listy, jehož podíl činil v roce 2011 více než 13 % z celkového trhu Evropské unie.

Největší a nejstarší německou bankou je Deutsche Bank, která má také nejsilnější pozici na trhu hypotečních úvěrů, avšak v poslední době čelí vážným problémům ohledně daňových úniků. Hypoteční banky se v Německu sdružují do tzv. *sdružení hypotečních bank* (Verband deutscher Hypothekenbanken), které bylo v roce 2005 přejmenováno na *sdružení německých bank zástavních listů* (Verband deutscher Pfandbriefbanken). V současné době má sdružení 41 členů. Největší tržní podíly na hypotečních úvěrech mají tyto banky: HypoVereinsbank, která je součástí Evropské banky UniCredit, dále Eurohypo AG, následují ji HVB Real Estate Bank a Depfa Deutsche Pfandbrief Bank [60, 61].

3.2. Evropská hypoteční federace

Jednou z největších institucí v rámci evropského hypotečního trhu je *Evropská hypoteční federace* (European Mortgage Federation – EMF), která vznikla v roce 1967. Byla založena jako mezinárodní nezisková organizace, která reprezentuje zájmy hypotečních úvěrů a krytých dluhopisů na evropské úrovni. Od roku 2003 je náplní její činnosti zejména zkoumání možností integrace evropských hypotečních trhů. Sdružuje národní bankovní asociace a jednotlivé poskytovatele hypotečních úvěrů v Evropské unii. V roce 2004 byl založen také *Evropský koncil krytých dluhopisů*²⁴. Hlavním cílem federace je udržitelné bydlení pro občany Evropské unie. K zajištění tohoto cíle jsou jejími klíčovými partnery Evropská komise, Evropský parlament a Basilejský výbor pro bankovní dohled. V současnosti představuje Evropská hypoteční federace více než 75 % hypotečního průmyslu. Pravidelně publikuje statistické a hospodářské studie a analýzy, které se zaměřují na vývoj evropského hypotečního trhu a jeho základních ukazatelů, jako jsou úrokové míry, účinnost zajištění hypotečních úvěrů, oceňování majetku pro účely úvěrů a další. Výzkum je prováděn v jednotlivých členských státech pomocí srovnávacích studií, na jejichž základě jsou zhodnoceny výsledky a doporučeny možné postupy k řešení. V současnosti je její prioritou zvýšit důvěru spotřebitelů v evropský hypoteční trh a tím zajistit větší stabilitu hypotečních úvěrů [62].

Nejvyšším orgánem Evropské hypoteční federace je *generální rada*. Ta zahrnuje zástupce všech členských států Evropské unie. Rada určuje obecnou politiku federace a schází se obvykle jednou ročně, zpravidla v listopadu. Prezident je radou vybrán z místopředsedů, a je jmenován na dva roky. Zastupuje federaci ve vnějších záležitostech, od začátku roku 2013 tuto funkci zastává *Antonio José Gonzales Béjar*²⁵.

Původně si Evropská unie od projektu jednotného trhu hypoték slibovala vyšší likviditu na trhu a levnější hypoteční úvěry. Hlavním pozitivem integrace trhu

²⁴ Bližší informace viz [68].

²⁵ Více k organizačnímu uspořádání Evropské hypoteční federace viz [62].

mělo být jasné stanovení nutného množství podkladů, potřebných pro doložení úvěrovatelnosti klienta, ocenění nemovitosti z pohledu místa, času a kvality i případné dosavadní úvěrové kázně klienta. Měla být vytvořena tzv. *eurohypotéka*, která by umožnila zastavení nemovitosti dříve, než by existovala pohledávka a majitel nemovitosti by si poté mohl ve kterémkoli členském státě požádat o úvěr na zastavěný objekt. Eurohypotéka nakonec zůstala pouze „projektem na papíře“, jelikož se během jejích příprav ukázaly nepřekonatelné překážky, zejména ohledně oceňování nemovitostí a odlišnost národních legislativ, nehledě na zdrženlivý přístup členských států. Plánovaná unifikace hypotečního trhu měla také propojit jednotlivé národní katastry nemovitostí, což by zajistilo přístup hypotečních bank v celé EU k informacím o nemovitostech a jejich vlastnících. Jedním z mála co se zatím v rámci unifikace hypotečního trhu v Evropské unii podařilo prosadit, je poskytování tzv. předsmuvní informace klientům na vyžádání (code of conduct). Tento kodex zahrnuje přehledné informace o podmínkách úvěru ještě před podpisem úvěrové smlouvy a je jednotný pro všechny členské země. V současnosti Evropská unie v důsledku poznamenání realitního a hypotečního trhu finanční krizí opouští myšlenku tržní integrace a dostupnost levných úvěrů a klade důraz především na odpovědný přístup k půjčování peněz [65].

V roce 2007 byla Komisí evropských společenství zveřejněna Bílá kniha o hypotečních úvěrech [63]. Kniha shrnuje výsledky rozsáhlého výzkumu trhů s hypotečními úvěry, způsobu fungování těchto trhů a úroveň jejich integrace. Předkládá vyvážený „balík“ opatření ke zlepšení efektivnosti a konkurenceschopnosti trhů EU s hypotékami na bydlení²⁶. Nicméně vydání těchto doporučení a opatření předběhlo události roku 2007 a Komise musela svůj výzkum přehodnotit. V kontextu krize na americkém hypotečním trhu bylo sdělení Komise rozšířeno v rámci dokumentu²⁷, který zavádí aktualizovaný souhrn opatření.

²⁶ Průzkum se zabývá půjčkami zajištěnými hypotékou nebo jiným srovnatelným zajištěním a půjčkami na koupi nemovitosti [63].

²⁷ Jednotný trh pro Evropu ve 21. století [64].

Základním zdrojem statistických informací je *Hypostat*. Evropská hypoteční federace vydává každý rok tuto studii, která zahrnuje aktuální údaje o vývoji v oblasti bydlení a hypotečních trhů v Evropě i mimo ni. Hypostat je výsledkem společného úsilí Evropské hypoteční federace a externích odborníků. Publikace zahrnuje 33 zemí, z toho je 27 členskými státy Evropské unie a dále jsou to Island, Norsko, Rusko, Turecko, Ukrajina a v posledních letech také Spojené státy Americké. Dále také pravidelně uvádí výroční zprávy, zprávy z konferencí, vědecké články a publikace [62].

3.3. Charakteristika jednotlivých hypotečních trhů

Hypoteční trh charakterizují především základní ukazatele, mezi které patří celkový počet a objem poskytnutých hypotečních úvěrů, průměrná úroková sazba, průměrná výše úvěru. Tyto údaje vypovídají o úrovni hypotečního trhu v dané zemi jako celku. V této části kapitoly je popsán vývoj trhu s hypotékami v České republice, Slovensku, Maďarsku, Polsku a Německu.

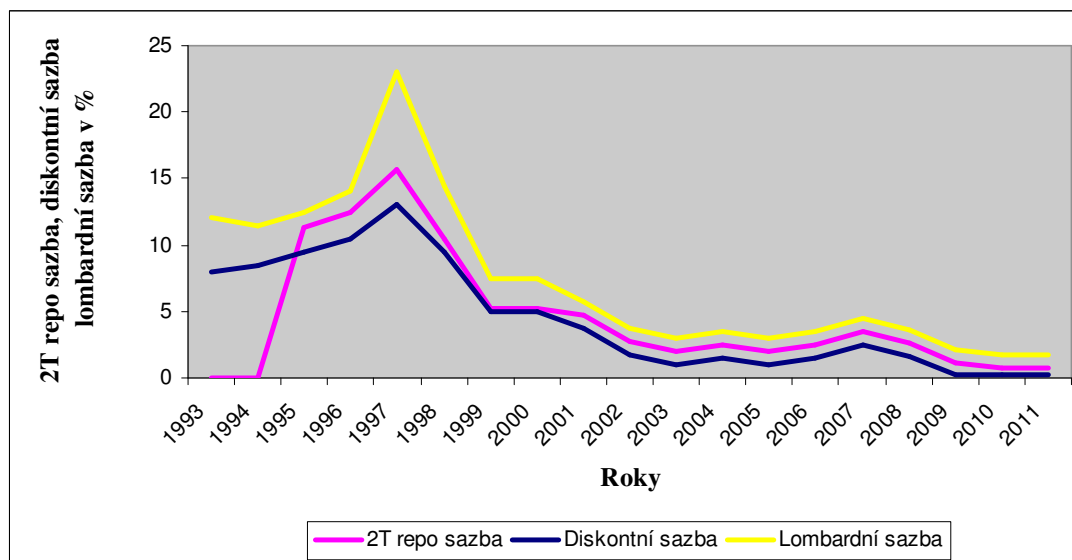
3.3.1. Hypoteční trh České republiky

V roce 1993 vznikla samostatná Česká republika, přičemž hypoteční trh a hypoteční bankovníctví v roce 1993 ještě nemělo žádné právní základy a poskytování hypoték byla pro obyvatelstvo naprosto neznámé. Dne 14. září 1995 udělila Česká národní banka první oprávnění k vydávání hypotečních zástavních listů. Tím začala novodobá kapitola hypotečního úvěrování v naší zemi a v průběhu dalších let pomalu vznikala hypoteční trh České republiky. V roce 1996 mělo licenci k vydání HZL již šest bankovních ústavů. Přestože se od počátku na našem území objevuje růstový trend v poskytování hypotečních úvěrů (s jedinou výjimkou v roce 1997), bylo toto období velmi náročné jak pro banky, tak pro občany. Největšími překážkami byly vysoké úrokové sazby, které se pohybovaly v rozmezí 10 – 15 %²⁸ a minimální produktová nabídka bank. Realitní trh byl také teprve na vzestupu a nabídka nemovitostí byla velmi omezená. Tato situace se změnila až v roce 1999, kdy začala ČNB snižovat základní úrokové sazby, jak lze vidět v Grafu 3.5. Dalším důvodem

²⁸ Podrobnější informace viz [70].

pro růst poptávky po hypotékách byla nenávratná státní podpora a zvyšující se konkurence. Od roku 2000 již poptávka po hypotečních úvěrech potvrzovala rostoucí trend, vyvolaný růstem příjmů obyvatel a klesáním úrokových sazeb.

Graf 3.5 Vývoj základních úrokových sazeb ČNB v letech 1993 - 2011



Zdroj: vlastní zpracování dle [74].

Objem a počet poskytnutých hypotečních úvěrů

Údaje o objemu poskytnutých hypotečních úvěrů v České republice jsou uváděny v tabulce 3.1, a to již od roku 1995, nicméně je patrné, že významnější růst objemu nastal až po roce 2000. Počet hypotečních úvěrů je uveden v tabulce 3.2, avšak vzhledem k velmi malému počtu poskytnutých hypotečních úvěrů v letech 1995 – 2000²⁹ jsou tyto údaje zpracovány až od roku 2000.

²⁹ Bylo poskytnuto pouze 19 780 hypotečních úvěrů, v objemu 18,6 mld. Kč [69].

Tabulka 3.1 Celkový objem poskytnutých hypotečních úvěrů v ČR v letech 1995-2011

Rok	Objem HÚ v mld. Kč	Rok	Objem HÚ v mld. Kč
1995	1,17 ³⁰	2004	68,1
1996	4,4	2005	98,3
1997	3,6	2006	140,7
1998	4,8	2007	184,1
1999	5,6	2008	185
2000	18,2	2009	89,7
2001	24,8	2010	95,9
2002	30,1	2011	141,2
2003	47,6		

Zdroj: vlastní zpracování dle [36].

V roce 2001 stále pokračovalo snižování úrokových sazeb (viz Graf 3.7), které bylo způsobeno příznivým vývojem peněžního trhu a částečně také rostoucí konkurencí mezi jednotlivými bankami. I přes tento pozitivní trend došlo oproti roku 2000 k poklesu počtu hypotečních úvěrů. Nízké úrokové sazby, zlepšující se hospodářská situace a stále se zvyšující konkurence na českém hypotečním trhu měla za následek růst zájmu klientů o hypotéky. Vliv měla také obava občanů z možného vstupu České republiky do Evropské unie a s tím spojený možný negativní vývoj, dále také započatá daňová reforma. Rok 2004 byl zlomovým, jelikož Česká republika vstoupila do EU, a tím bylo tuzemským bankám umožněno poskytovat hypotéky i v zahraničí. Další výraznou změnou byla například novela zákona o dluhopisech, která přinesla možnost poskytování hypoték na družstevní bydlení, či americkou hypotéku. Ke konci roku 2005 poskytovalo na českém trhu hypotéky 15 finančních ústavů. Vývoj objemu a počtu poskytnutých hypotečních úvěrů tedy rostly až do roku 2007, kde dosáhly svého maxima a poté začaly stagnovat. Je zřejmé, že je rok 2007 nejsilnějším rokem jak v objemu, který převýšil 184 mld. Kč, tak v počtu poskytnutých hypotečních úvěrů, kdy se jednalo o téměř 86 tisíc kusů. V roce 2008 se začala poptávka po hypotečních úvěrech snižovat a v roce 2009 byl objem a počet poskytnutých hypoték velmi nízký. Částečně byl tento pokles způsoben vlivem světové ekonomické krize, hlavní příčinou však byla obava

³⁰ Hypoteční úvěry na bydlení včetně právnických osob.

obyvatelstva z dalšího ekonomického vývoje a také mírný růst úrokových sazeb (Graf 3.7).

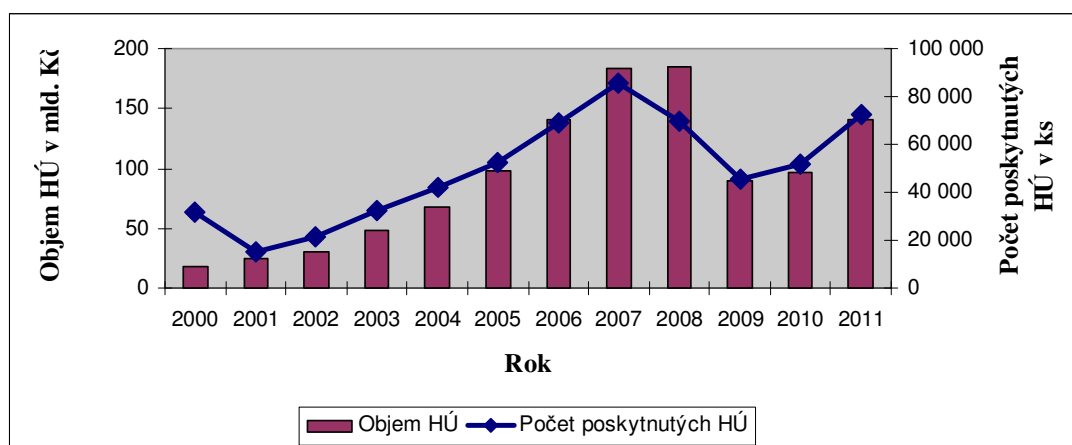
Tabulka 3.2 Celkový počet hypotečních úvěrů v ČR v letech 2000 - 2011

Rok	Počet poskytnutých HÚ v ks	Rok	Počet poskytnutých HÚ v ks
2000	31 910	2006	69 189
2001	14 837	2007	85 757
2002	21 545	2008	69 670
2003	32 165	2009	45 229
2004	41 815	2010	52 048
2005	52 388	2011	72 721

Zdroj: vlastní zpracování dle [36].

Poté se však začala situace na hypotečním trhu měnit, a to zejména díky lepšímu se stavu české ekonomiky a poklesu cen nemovitostí. To mělo za následek rostoucí optimismus potenciálních žadatelů o hypoteční úvěr a s tím související opětovný pomalý nárůst jak počtu, tak objemu poskytnutých úvěrů. V následujícím roce 2010 poptávka po hypotékách opět začala růst a tento trend se udržel i v roce 2011. Mezi nejvýznamnější faktory, ovlivňující situaci na hypotečním trhu patřily zejména oživení ekonomiky v České republice, snížení nezaměstnanosti, očekávané zvýšení sazby DPH z 10 % na 14 % od 1. ledna 2012, dále výhodné úrokové sazby a relativně stabilní ceny nemovitostí.

Graf 3.6 Objem a počet poskytnutých hypotečních úvěrů v ČR v letech 2000 - 2011

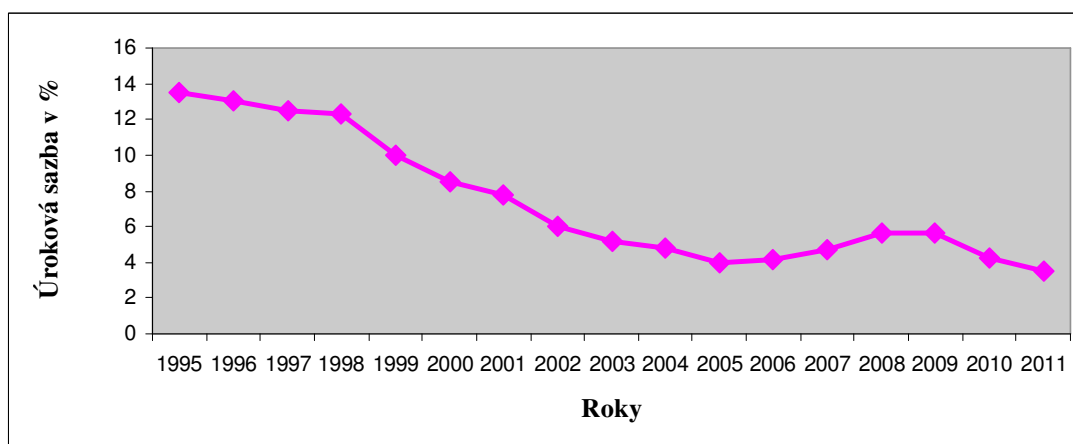


Zdroj: vlastní zpracování dle tabulky 3.1, 3.2.

Průměrná výše úrokové sazby hypotečních úvěrů

Průměrná výše úrokových sazeb hypotečních úvěrů patří mezi nejzajímavější ukazatele hypotečního trhu. Před rokem 2000 se průměrné úrokové sazby u hypoték pohybovaly velmi vysoko a v roce 2000 byl průměrný úrok na 8,8 % p. a. V roce 2003 vznikl ukazatel *Hypoindex* [70], který na měsíční bázi sleduje vývoj průměrných úrokových sazeb poskytnutých hypoték v ČR. Před vznikem *Hypoindexu* se průměrné úroky pohybovaly pořád nad 6,5 %. Během necelých tří let klesly sazby o více než dva procentní body a na konci roku 2005 se ocitly na historickém minimu 3,98 %. Po dosažení svého dna poklesem na 3,6 %, začaly úrokové sazby zase pomalu stoupat a v průběhu roku 2007 dosáhly opět vyšších hodnot, průměrně přes 5,3 % p. a. Průběh od roku 1995 je zachycen v Grafu 3.7. Nejvyšších hodnot dosahovala průměrná úroková sazba u hypotečních úvěrů v roce 2008 a 2009, kdy se pohybovala téměř na 6 % p. a. V roce 2010 již zase úroková sazba o něco klesla, celoroční průměr činil 4,9 % a v prosinci 2010 byla na úrovni 4,23 %. Rok 2011 nebyl tak špatný, jak se předpokládalo, byla naměřena průměrná úroková sazba 4,04 %, přičemž v prosinci klesla na nové historické minimum 3,56 % p. a. [75, 76].

Graf 3.7 Průměrná výše úrokové sazby u hypotečních úvěrů v letech 1995 – 2010



Zdroj: [70]

Průměrná výše hypotečního úvěru

Následující tabulka znázorňuje dlouhodobý rostoucí trend průměrné výše hypotečního úvěru v České republice. Údaje byly dostupné již od roku 1995 do

současnosti.

Tabulka 3.3 Průměrná výše hypotečního úvěru v ČR v letech 1995 – 2011

Rok	Průměrná výše HÚ v mil. Kč	Rok	Průměrná výše HÚ v mil. Kč
1995	1,05	2004	1,27
1996	0,78	2005	1,41
1997	1,08	2006	1,50
1998	1,05	2007	1,71
1999	0,93	2008	1,77
2000	1,06	2009	1,68
2001	1,03	2010	1,69
2002	1,07	2011	1,7
2003	1,15		

Zdroj: vlastní zpracování dle [77, 78].

V letech 1995 až 2002 se průměrná výše hypotečního úvěru pohybovala okolo jednoho milionu Kč. Od roku 2003 se průměrná výše hypotéky výrazným tempem zvyšovala. Bylo to způsobeno především prosperující ekonomikou a také zvyšující se dostupností a oblíbeností financování bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru. Až do roku 2008 průměrná výše tedy rostla a v prosinci téměř prolomila hranici 1,8 mil. Kč, a to proto, že v tomto období rostly také ceny nemovitostí a tím i nutnost vyšších hypoték. V půlce roku 2008 je již patrná klesající tendence, především protože rostou úrokové sazby a větší počet klientů již nedosáhne na tak vysoké hypotéky, dále také z důvodu zpřísnění podmínek bank pro poskytování hypotečních úvěrů, neméně významný je také pokles cen nemovitostí na realitním trhu [78, 79].

3.3.2. Hypoteční trh Slovenska

Samostatná Slovenská republika vznikla taktéž v roce 1993. Český a slovenský hypoteční trh si prošly podobným vývojem, přičemž na Slovensku se začal hypoteční trh rozvíjet o pár let později než v České republice. Další změna nastala,

když Slovensko přijalo jednotnou evropskou měnu v roce 2009. Při přepočtech dat před rokem 2009 je použit konverzní kurz 30,126 SKK/EUR³¹.

Období po roce 1989 je charakteristické jako doba vytváření trhu s nemovitostmi a rozprodávání bytového fondu státních a družstevních bytů do osobního vlastnictví. Podstatným rysem období však byla omezená možnost a absence nástrojů k financování nové bytové výstavby a rodinných domů. Hypoteční bankovníctví funguje na Slovensku od roku 1997, nicméně ze začátku se setkává s velmi malým zájmem veřejnosti. Jedním z hlavních důvodů je vysoká úroková sazba, až 20 % p. a., což je pro většinu obyvatelstva neakceptovatelné. K velkému oživení došlo v roce 1999, kdy byl zaveden systém státního příspěvku na hypoteční úvěry³². Tím bylo docíleno rychlejšího růstu poptávky po hypotékách, dalším faktorem bylo snížení průměrné úrokové sazby na úroveň kolem 7,5 % p. a., čímž se přiblížila úrovni sazby stavebních spořitelů. Ke konci roku 1999 poskytovaly hypoteční úvěry tři banky [80].

Objem a počet poskytnutých hypotečních úvěrů

Objem hypotečních úvěrů v roce 1999 představoval 411,4 mil. Sk, přičemž hypotéky byly poskytnuty 433 klientům. Oproti roku 1998, kdy bylo uzavřeno pouze 84 smluv o objemu 132 mil. Sk, to byl velký nárůst.

Tabulka 3.4 Celkový objem hypotečních úvěrů v SR v letech 2004 - 2011

Rok	Objem HÚ v tis. EUR	Rok	Objem HÚ v tis. EUR
2004	1 620 347	2008	4 840 664
2005	2 223 017	2009	5 209 256
2006	2 917 063	2010	5 622 907
2007	3 858 113	2011	6 036 353

Zdroj: vlastní zpracování dle [82].

³¹ Bližší informace viz [81].

³² V současnosti upraveno Zákonem 483/2001 Z. z. o bankách.

V letech 2004 až 2008 objem a počet poskytnutých hypotečních úvěrů rostl, zejména v roce 2007 byla rekordní výše poskytnutých hypotečních úvěrů, a to i přes rostoucí ceny nemovitostí. Vývoj v roce 2008 byl poznamenán prohlubováním světové hospodářské krize, zvyšováním nezaměstnanosti a nestabilní ekonomickou situací. Počátek roku 2008 měl, co se týče objemu a počtu poskytnutých hypoték rostoucí tendenci, nicméně v půlce roku došlo v důsledku výše zmíněných okolností k prudkému propadu a veškeré ukazatele hypotečního trhu Slovenska začaly stagnovat. V roce 2009 dochází k razantnímu poklesu objemu poskytnutých hypotečních úvěrů o 63 % a k poklesu počtu hypoték o téměř 64 %.

Tabulka 3.5 Celkový počet poskytnutých hypotečních úvěrů v SR v letech 2004 - 2011

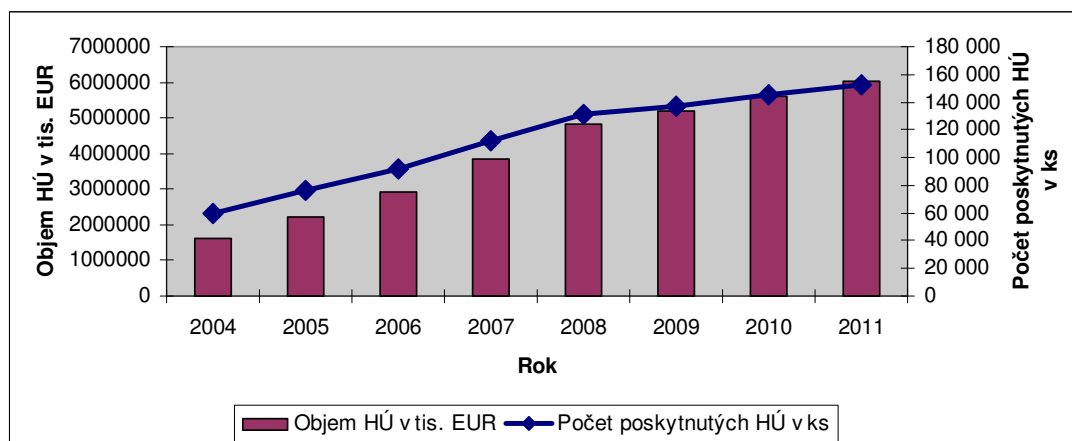
Rok	Počet poskytnutých HÚ v ks	Rok	Počet poskytnutých HÚ v ks
2004	59 103	2008	130 712
2005	75 905	2009	137 641
2006	92 157	2010	145 535
2007	111 788	2011	153 033

Zdroj: vlastní zpracování dle [82].

V roce 2010 trh s nemovitostmi a tím i hypoteční trh začal mírně ožívat. Nízké ceny nemovitostí a nízké úrokové sazby přispívaly k tomu, že opět stoupl zájem občanů o hypoteční úvěry. V roce 2011 došlo neočekávaně k opětovnému růstu objemu a počtu hypotečních úvěrů, a příliš se tedy nepotvrdil vliv obav občanů z dluhové krize v eurozóně na hypoteční trh Slovenska a s tím související také opatrnější přístup bank i klientů [40, 80].

Slovenská centrální banka zpracovává statistiky o hypotečních úvěrech až od roku 2004, přesné údaje o předchozím období bohužel nejsou k dispozici.

Graf 3.8 Objem a počet poskytnutých hypotečních úvěrů v SR v letech 2004 - 2011



Zdroj: vlastní zpracování dle z tabulek 3.4, 3.5.

Průměrná výše úrokové sazby hypotečních úvěrů

Průměrná úroková sazba hypotečních úvěrů je závislá na sazbách centrální banky Slovenské republiky. Jsou zde srovnatelné podmínky jako v České republice a úrokové sazby hypoték jsou vázány na *EURIBOR* (*Euro Interbank Offered Rate*), který po přechodu na euro nahradil vazby na *BRIBOR* (*Bratislava InterBank Offered Rate*).

Tabulka 3.6 Průměrná úroková sazba hypotečních úvěrů v SR v letech 2004 - 2011

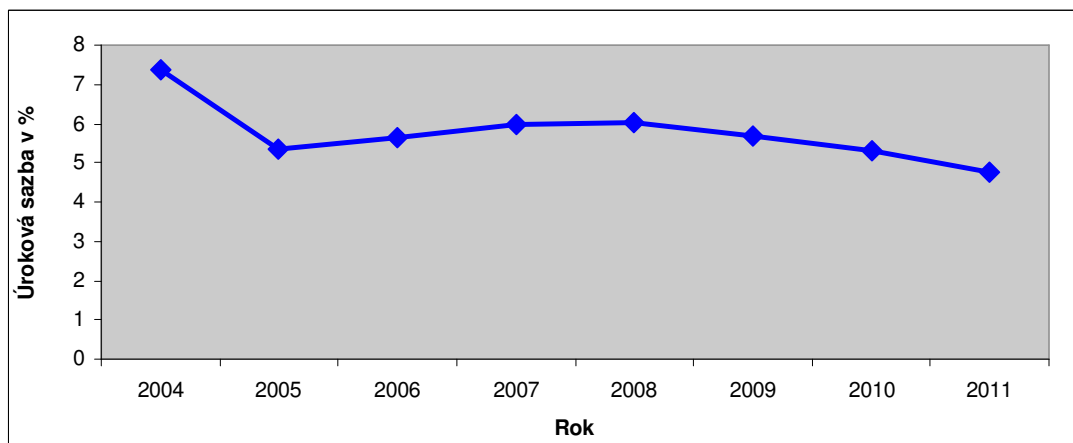
Rok	Průměrná úroková sazba v % p. a.	Rok	Průměrná úroková sazba v % p. a.
2004	7,37	2008	6,01
2005	5,36	2009	5,69
2006	5,63	2010	5,29
2007	5,96	2011	4,77

Zdroj: vlastní zpracování dle [82].

Jak lze vyčíst z Tabulky 3.6 a následně také z Grafu 3.10, úrokové sazby se na začátku sledovaného období pohybovaly nad 7 % p. a. V průběhu dalších let se rozdíl mezi průměrnou roční úrokovou sazbou u hypotečních úvěrů příliš neměnily, nicméně v roce 2005 klesly na své historické minimum. To bylo způsobeno především snížením 2T repo sazby, na kterou se úroková sazba váže. Poté se sazby pomalým tempem zvyšovaly, a to až do roku 2008. Ekonomická krize se úrokových

sazeb téměř nedotkla, dokonce i ve stagnujícím roce 2010 průměrný úrok u hypoték klesl, v roce 2011 dokonce na nové historické minimum.

Graf 3.9 Vývoj průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů v SR v letech 2004 - 2011



Zdroj: vlastní zpracování dle údajů z tabulky 3.6.

Průměrná výše hypotečního úvěru

Následující tabulka znázorňuje průměrnou výši poskytovaných hypotečních úvěrů na Slovensku v jednotlivých letech. Dlouhodobě průměrná výše hypotéky roste každým rokem až do roku 2009, kdy se projevil pokles nemovitostí. Poté v souvislosti s navýšením horní hranice příjmů u státního příspěvku na hypotéky pro mladé lidi se staly hypotéky o něco málo dostupnější a jejich průměrná výše opět vzrostla. V roce 2011 se drží na přibližně stejné úrovni jako před rokem.

Tabulka 3.7 Průměrná výše hypotečního úvěru v SR v letech 2004 - 2011

Rok	Průměrná výše HÚ v EUR	Rok	Průměrná výše HÚ v EUR
2004	38 548	2008	51 753
2005	35 228	2009	44 638
2006	43 318	2010	47 500
2007	48 020	2011	46 100

Zdroj: vlastní zpracování dle [82].

3.3.3. Hypoteční trh Polska

V roce 1993 polský hypoteční trh nebyl rozvinutý a hypoteční úvěry nebyly běžné, navzdory dřívějšímu startu bankovníctví oproti například ČR nebo SR.

Hypoteční trh v Polsku je tedy velmi mladý, v roce 2001 a 2002 zde byla velmi vysoká inflace (více než 10 %), a úměrně tomu byly vysoké i úrokové sazby hypoték. Pro běžného občana byl hypoteční úvěr příliš drahý, zlom nastal až v roce 2004, po vstupu Polska do Evropské unie a poptávka po nemovitost začala růst.

Objem a počet poskytnutých hypotečních úvěrů

Tabulka 3.8 znázorňuje vývoj objemu poskytnutých hypotečních úvěrů v Polsku od roku 2007 do roku 2011. Data z dřívějšího období bohužel nejsou k dispozici.

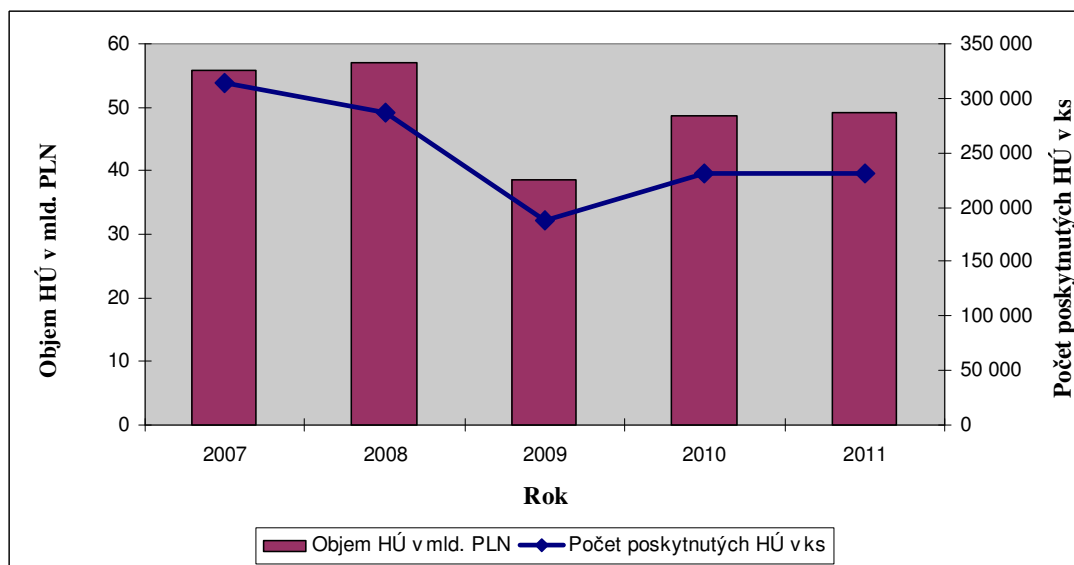
Tabulka 3.8 Objem a počet poskytnutých hypotečních úvěrů v Polsku v letech 2007 - 2011

Rok	Objem HÚ v mld. PLN	Počet poskytnutých HÚ v ks
2007	55,86	314 283
2008	57,13	286 762
2009	38,59	188 186
2010	48,66	230 361
2011	49,21	231 159

Zdroj: vlastní zpracování dle údajů [83, 84].

Jak můžeme vidět z grafu, hypoteční trh Polska zasáhla finanční krize nejvíce v roce 2009, kdy je zřejmý propad v objemu hypotečních úvěrů a počtu poskytnutých hypoték. Co se týče ekonomické krize, Polsko je jedinou zemí v Evropě, která ji překonala bez poklesu HDP. I přesto došlo k redukci na trhu s nemovitostmi a ekonomický útlum se projevil především ve zpomalení tempa výstavby nových bytů. V roce 2010 se tempo růstu objemu hypotečních úvěrů zase rozběhlo a oproti roku 2009 se objem zvýšil více než 10 mld. zlotých. V roce 2011 hypoteční trh stagnoval, nicméně se potvrdil vzestupný trend jak v objemu tak v počtu poskytnutých hypoték., i když pouze o nepatrné hodnoty.

Graf 3.10 Objem a počet poskytnutých hypotečních úvěrů v Polsku v letech 2007 - 2011



Zdroj: vlastní zpracování dle tabulky 3.8.

V 90. letech se stalo Polsko cílem masivní reklamní kampaně bank, nabízejících hypoteční úvěry ve švýcarských francích, případně v eurech. Zhruba 750 tis. Poláků má hypotéky ve švýcarských francích, jelikož nízko úročený frank a výrazně posilující zlotý (od roku 2004 do léta 2008 posílil zlotý vůči franku o více než 34 %) snižoval náklady na financování hypotéky a zlákal tak velkou část domácností. V létě 2008 dosáhl podíl nových hypoték nominovaných ve švýcarské měně téměř 69 %, kurz byl cca 2 PLN/CHF. Vzhledem k dnešní situaci je švýcarská měna považována za bezpečný přístav a kurz franku vystoupal téměř na dvojnásobek své hodnoty, maximum dosáhl na 4,27 zlotého za frank. Spousta domácností začala mít problémy se splátkami, které se výrazně zvýšily, proto jsou nyní nové hypotéky nominovány výhradně v národní měně, a to z rozhodnutí vlády. V průběhu roku 2010 všechny banky zpřísnily své úvěrové podmínky a zavedly více omezení, zejména se jedná o poměr LTV a zajištění hypoték. Nové úvěry byly nominovány především v PLN, v EUR bylo poskytnuto cca 14 % a v CHF přibližně 7 % hypotečních úvěrů z celkového počtu [85, 86, 87, 88].

Průměrná výše úrokové sazby hypotečních úvěrů

Průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů nominované ve zlotých jsou vázány na mezibankovní sazbu *WIBOR* (*Warszawa Interbank Borrowing Offered*

Rate) a na základní referenční úrokové sazbě centrální banky Polska. Běžně jsou také hypoteční úrokové sazby odvíjeny od mezibankovní sazby *LIBOR CHF* (*London InterBank Offered Rate ve měně CHF*), jelikož jsou sjednány ve švýcarských francích. V Polsku převládají hypoteční úvěry s variabilní úrokovou sazbou, hypotéky s fixním úrokem se zde téměř neposkytují [89, 90].

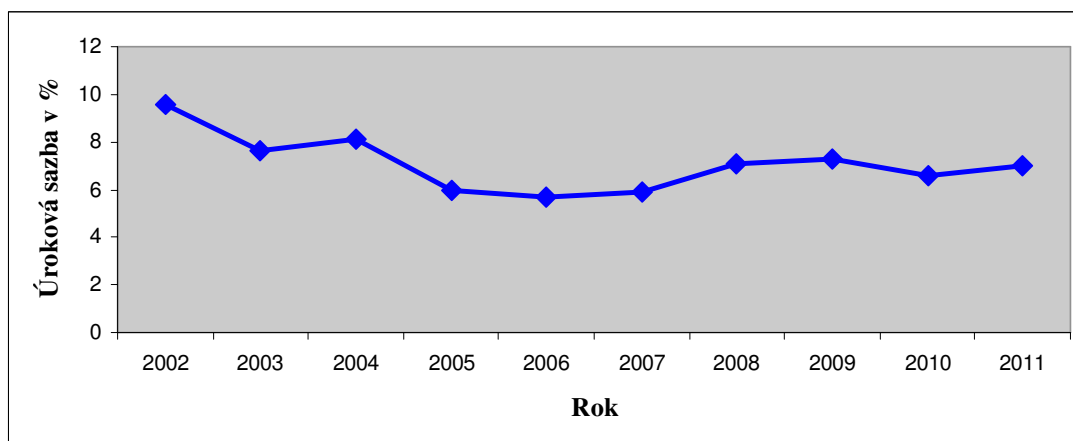
Tabulka 3.9 Průměrná úroková sazba hypotečních úvěrů v Polsku v letech 2002 - 2011

Rok	Průměrná úroková sazba v % p. a.	Rok	Průměrná úroková sazba v % p. a.
2002	9,6	2007	5,9
2003	7,6	2008	7,1
2004	8,1	2009	7,3
2005	6,0	2010	6,58
2006	5,7	2011	7,0

Zdroj: vlastní zpracování dle [88].

Na začátku sledovaného období v roce 2002 byla průměrná úroková sazba téměř na 10 % za rok, proto nebylo financování bydlení prostřednictvím hypotéky příliš časté. V posledních letech se průměrná úroková sazba drží okolo 7 % p. a., přičemž historické minima dosáhla v roce 2006, kdy byla na úrovni 5,7 %. V tomto roce hypoteční trh stagnoval, proto se banky snažily zachránit situaci pomocí snižování úrokových sazeb, což se jim vzhledem ke zvyšujícímu objemu hypoték v dalších letech podařilo. V současnosti se očekává pokles úrokových sazeb, případně stagnace.

Graf 3.11 Vývoj průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů v Polsku v letech 2002 - 2011



Zdroj: vlastní zpracování dle tabulky 3.9.

Průměrná výše hypotečního úvěru

Průměrná výše hypotečního úvěru v Polsku je znázorněna v Tabulce 3.10, přičemž je zřejmé, že se průměrná výše hypotečního úvěru každým rokem zvyšuje. Od počátku sledovaného období do konce roku 2011 vzrostla průměrná výše hypotéky o více než 160 %. Průměrná výše hypotečního úvěru v cizí měně³³ dosahuje ještě vyšších hodnot, než průměr ve zlotých, což je způsobeno tím, že úroky hypotečního úvěru jsou ve valutách nižší než úroky hypotéky v domácí měně.

Tabulka 3.10 Průměrná výše hypotečního úvěru v Polsku v letech 2003 - 2011

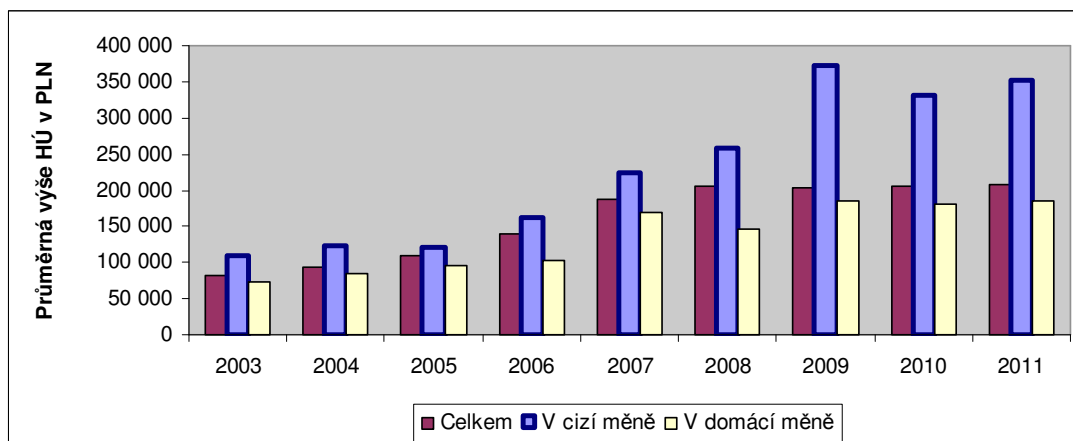
Rok	Průměrná výše hypotečního úvěru v PLN		
	Celkem	V cizí měně	V domácí měně
2003	81 340	109 670	72 550
2004	94 240	123 970	84 560
2005	109 550	121 080	96 860
2006	139 140	162 160	103 190
2007	187 290	223 660	170 270
2008	205 180	258 820	145 940
2009	203 290	371 500	185 460
2010	205 954	331 787	179 651
2011	207 571	352 576	184 771

Zdroj: vlastní zpracování dle [83].

³³ Jedná se o švýcarský frank či euro.

V následujícím Grafu 3.13 je vidět vývoj průměrné výše hypotečního úvěru rozdělené podle toho, v jaké měně byla hypotéka poskytnuta. Téměř dvojnásobná hodnota ve valutách je zřejmá, nicméně tento poměr by měl do budoucna klesat.

Graf 3.12 Vývoj průměrné výše hypotečního úvěru v Polsku v letech 2003 - 2011



Zdroj: vlastní zpracování dle tabulky 3.10.

3.3.4. Hypoteční trh Maďarska

Maďarský hypoteční trh v roce 1993 prakticky neexistoval a začal se rozvíjet až po roce 2000, proto jsou dostupná data až od roku 2003.

Objem a počet poskytnutých hypotečních úvěrů

V letech 2003 až 2008 rostl maďarský hypoteční trh velmi rychlým tempem, jak lze vidět v následujících dvou tabulkách. Historického maxima dosáhl objem a počet poskytnutých hypotečních úvěrů v roce 2008, kdy byly poskytnuty hypotéky v celkovém objemu 719 600 mil. HUF a bylo sjednáno více než 130 000 smluv. Tento vývoj ale přerušil rok 2009, kdy na maďarském hypotečním trhu zasáhla světová hospodářská krize. Projevil se také vliv vysoké inflace a stoupající nezaměstnanost na maďarském trhu práce. Situace dospěla tak daleko, že se maďarská vláda rozhodla na 24 měsíců zaručit za hypotéky lidí, kteří přišli o práci v důsledku krize po 30. září 2008. Celkový objem i počet smluv klesl na polovinu z předchozího roku a růst vystřídal strmý pád na historické minimum [92].

Tabulka 3.11 Objem hypotečních úvěrů v Maďarsku v letech 2003 - 2011

Rok	Objem HÚ v mil. HUF	Rok	Objem HÚ v mil. HUF
-----	---------------------	-----	---------------------

2003	122 080	2008	719 600
2004	197 188	2009	323 000
2005	294 300	2010	213 000
2006	556 600	2011	230 000
2007	660 800		

Zdroj: vlastní zpracování dle [48, 91].

Stejně jako v Polsku, zažívaly v Maďarsku před finanční krizí velký rozkvět hypoteční úvěry nominované v cizí měně. Díky posilujícímu kurzu maďarského forintu byly splátky velmi výhodné a více než polovina maďarských domácností měla hypotéky ve švýcarských francích, případně v eurech. Zpětným pohledem je zřejmé, že v roce 2004 byl maďarský forint výrazně podhodnocen vůči CHF o 35 % a vůči EUR o cca 17 %³⁴. Nicméně po roce 2009 se situace obrátila a reálná výše splátky vzrostla skokově o desítky procent. S řešením přišla maďarská vláda, která schválila zákon, který umožňoval dlužníkům jednorázově refinancovat hypoteční úvěr při administrativně stanoveném kurzu 180 HUF/CHF, případně 250 HUF/EUR. Nicméně tímto způsobem nuceného umoření devizových hypotečních úvěrů ponese banky ztráty cca 600 mld. HUF [90, 93].

Tabulka 3.12 Počet poskytnutých hypotečních úvěrů v Maďarsku v letech 2003 - 2011

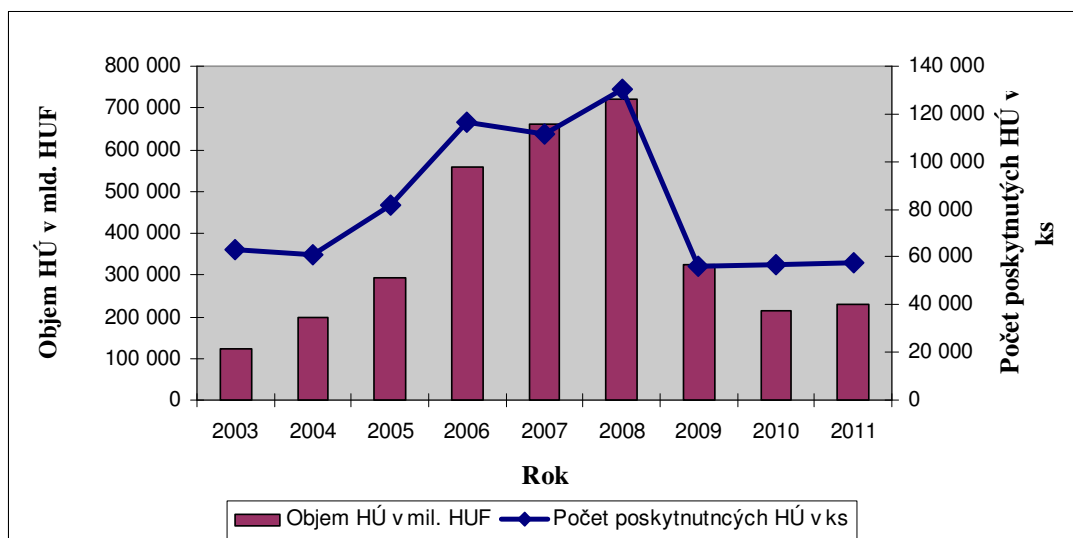
Rok	Počet poskytnutých HÚ v ks	Rok	Počet poskytnutých HÚ v ks
2003	63 051	2008	130 531
2004	60 797	2009	56 000
2005	81 550	2010	56 900
2006	116 343	2011	57 318
2007	111 588		

Zdroj: vlastní zpracování dle [48, 91].

Údaje za rok 2010 a 2011 o celkovém objemu a počtu poskytnutých hypotečních úvěrů vypovídají o současné stagnaci hypotečního trhu. Průběh vývoje a také skokový propad znázorňuje Graf 3.14.

³⁴ Bližší informace viz [93].

Graf 3.13 Objem a počet poskytnutých hypotečních úvěrů v Maďarsku v letech 2003 - 2011



Zdroj: vlastní zpracování dle tabulky 3.11, 3.12.

Průměrná výše úrokové sazby hypotečních úvěrů

Průměrná úroková sazba hypotečních úvěrů v Maďarsku se odvíjí převážně od základní úrokové sazby maďarské centrální banky. V porovnání s jinými evropskými státy se pohybuje na velmi vysoké úrovni, což znamená, že i úroková sazby u hypoték je v Maďarsku neobvykle vysoká.

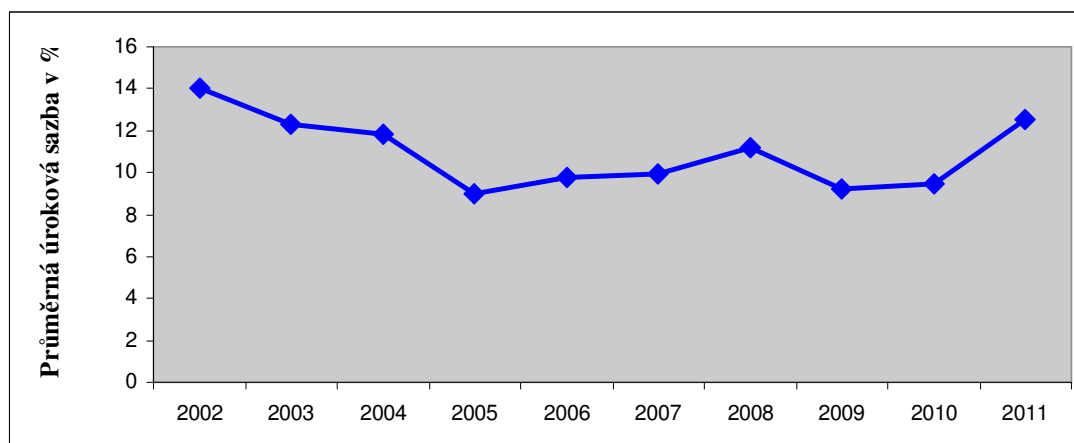
Tabulka 3.13 Průměrná úroková sazba hypotečních úvěrů v Maďarsku v letech 2002 - 2011

Rok	Průměrná úroková sazba HÚ v %	Rok	Průměrná úroková sazba HÚ v %
2002	14,05	2007	9,91
2003	12,27	2008	11,2
2004	11,83	2009	9,23
2005	8,97	2010	9,44
2006	9,8	2011	12,54

Zdroj: vlastní zpracování dle [88].

Z Grafu je zřetelné, že průměrná úroková sazba měla tendenci klesat, nicméně obtížná hospodářská situace Maďarska, vysoká inflace, slábnoucí kurz forintu a vysoká nezaměstnanost způsobila, že centrální banka musela reagovat zvýšením základní úrokové sazby, čímž vzrostly i sazby na mezibankovním trhu. Druhé nejvyšší hodnoty dosáhla průměrná úroková sazby hypotečních úvěrů v roce 2008, a to na základě zvýšení základní úrokové banky Maďarska ze 3 % na 11,5 %, což způsobilo celkový růst úrokových sazeb. Od té doby byla základní sazba několikrát soustavně snižována. V roce 2011 je průměrná sazba z hypoték na své nové maximální úrovni, a to i díky poslednímu zvyšování základní úrokové sazby centrální bankou na 7 % p. a. [94].

Graf 3.14 Vývoj průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů v Maďarsku v letech 2002 - 2011



Zdroj: vlastní úprava dle tabulky 3.13.

Průměrná výše hypotečního úvěru

Průměrná výše hypotečního úvěru vychází z celkového počtu a objemu sjednaných hypoték, je tedy zřejmé, že nejvyšší průměrná výše hypotéky byla poskytována v roce 2007, kdy dosáhla hodnoty téměř 6 milionů maďarských forintů. Růst cen na trhu nemovitostí dosáhl svého vrcholu v roce 2008, což se také promítlo do průměrné výše hypoték v tomto období. V současnosti průměrná výše úvěru klesá a Maďarští občané si v rámci Evropy půjčují velmi nízké částky [92].

Tabulka 3.14 Průměrná výše hypotečního úvěru v Maďarsku v letech 2003 - 2011

Rok	Průměrná výše HÚ v HUF	Rok	Průměrná výše HÚ v HUF
2003	1 904 490	2008	5 512 867
2004	3 243 384	2009	5 767 857
2005	3 608 829	2010	4 825 443
2006	4 784 130	2011	4 101 000
2007	5 921 784		

Zdroj: vlastní zpracování dle [48, 91].

3.3.5. Hypoteční trh Německa

Hypoteční trh zde funguje od konce 80. let, proto byl oproti ostatním zemím v roce 1993 již poměrně rozvinut. Prudký nárůst objemu hypotečních úvěrů zaznamenal německý hypoteční trh v 90. letech minulého století. Hlavní příčinou byl pád Berlínské zdi v roce 1989 a následné sjednocení Německé spolkové republiky a Německé demokratické republiky. Hypoteční trh Německa patří mezi největší v Evropské unii.

Objem a počet poskytnutých hypotečních úvěrů

Vývoj objemu hypotečních úvěrů v Německu byl v dalších letech mírně rostoucí, jak lze vidět z Tabulky 3.15. Vzhledem ke stabilitě německé ekonomiky došlo i přes mírný růst úrokové sazby k růstu poptávky po hypotékách. V letech 2001 až 2004 pokračoval rostoucí trend objemu hypotečních úvěrů, přičemž mezi hlavní příčiny se považuje pokles cen nemovitostí na německém realitním trhu a klesající úrokové sazby. V tomto období je také velká nezaměstnanost, okolo 10 %, což je nevyšší v EU. V roce 2005 vývoj objemu stagnoval, a to i přes výrazný všeobecný pokles průměrné úrokové sazby. Důvodem byla zejména nízká aktivita na realitním trhu, rostoucí nezaměstnanost a také existence vysokých sankcí při změně hypoteční banky nebo při dřívějším splacení hypotéky, což velmi omezovalo možnosti dlužníků hypoteční úvěr refinancovat. Roky 2006 a 2007 se vyznačují mírným poklesem objemu, rok 2008 byl opět ovlivněn světovou hospodářskou krizí, která negativně zasáhla zejména německý bankovní sektor.

Pokles poptávky po hypotékách pokračoval, a to i přes snižující se úrokové

sazby a nízké ceny nemovitostí. Od roku 2009 je vývoj objemu hypotečních úvěrů konstantní. Údaje o počtu poskytnutých hypotečních úvěrů v kusech nejsou k dispozici [88, 95].

Tabulka 3.15 Objem hypotečních úvěrů v Německu v letech 1993 - 2011

Rok	Objem HÚ v mil. EUR	Rok	Objem HÚ v mil. EUR
1993	639 809	2003	867 059
1994	727 087	2004	869 675
1995	807 836	2005	895 926
1996	887 121	2006	921 210
1997	968 244	2007	914 439
1998	1 040 873	2008	907 105
1999	691 467	2009	905 003
2000	737 559	2010	907 779
2001	757 719	2011	914 000
2002	776 261		

Zdroj: vlastní úprava dle [95].

Průměrná výše úrokové sazby hypotečních úvěrů

V současnosti je v Německu průměrná úroková sazba u hypotečních úvěrů jedna z nejnižších v Evropě. Tabulka i graf názorně ukazují, že na počátku sledovaného období se průměrný úrok držel mezi 7 – 9 % p. a. Po roce 2000 však začala postupovat klesajícím trendem k hranici okolo 4,5 %. Až do roku 2010 se pohybovala mezi 4 až 5 % a poté prolomila hranici 4 % a dostala se na historické minimum v roce 2011.

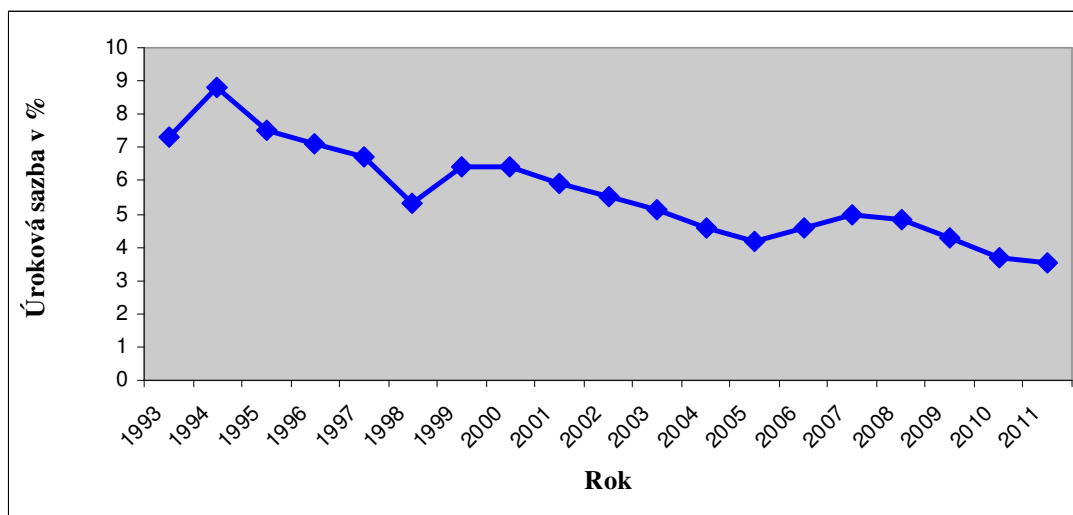
Tabulka 3.16 Průměrná úroková sazba hypotečních úvěrů v Německu v letech 1993 - 2011

Rok	Průměrná úroková sazba HÚ v %	Rok	Průměrná úroková sazba HÚ v %
1993	7,3	2003	5,1
1994	8,8	2004	4,6
1995	7,5	2005	4,2
1996	7,1	2006	4,6
1997	6,7	2007	5,0
1998	5,3	2008	4,83
1999	6,4	2009	4,29
2000	6,4	2010	3,70
2001	5,9	2011	3,54
2002	5,5		

Zdroj: vlastní zpracování dle [88].

Statistické údaje Německa nezachycují vývoj počtu poskytnutých hypotečních úvěrů v kusech, taktéž nejsou vedeny statistiky o průměrné výši hypotéky. Dle dostupných údajů bylo zjištěno, že průměrná výše hypotéky byla v Německu v roce 2000 přibližně 176 000 eur, v současnosti se pohybuje kolem 276 600 eur [96].

Graf 3.15 Vývoj průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů v Německu v letech 1993 - 2011



Zdroj: vlastní zpracování dle tabulky 3.16.

3.4. Dílčí shrnutí kapitoly

V kapitole byly nejprve představeny jednotlivé země, jejichž hypoteční trhy jsou předmětem této práce. Byl popsán bankovní systém, největší poskytovatele hypotečních úvěrů a jejich tržní podíl. Nejvíce poskytovatelů hypotečních úvěrů je v Německu, důvodem je velký počet obyvatel a rozloha země. V České republice je pět poskytovatelů hypotečních úvěrů, kteří mají většinový podíl na trhu. Na Slovensku se o první příčky dělí dvě největší banky, poskytující hypotéky, a to s více než 60 % podílem na trhu. Maďarsko bylo jednou z prvních zemí, která zavedla dvoustupňový bankovní systém, nicméně dnes se bankovní sektor potýká s řadou problémů. Polsko má proti evropskému průměru velmi vysoké procento bank, které jsou drženy v soukromém zahraničním vlastnictví. Dva největší poskytovatelé hypotečních úvěrů mají tržní podíl zhruba 25 %. Dále je popsána funkce, význam a hlavní cíle Evropské hypoteční federace, včetně dokumentu, který upravuje hypoteční úvěry v rámci Evropské unie, tzv. Bílá kniha o hypotečních úvěrech.

Poté je kapitola zaměřena na popis vybraných ukazatelů, stanovených v metodické části, podle kterých budou hypoteční trhy jednotlivých států porovnávány. Jedná se o celkový objem a počet hypotečních úvěrů, průměrnou úrokovou sazbu a průměrnou výši hypotéky, kterou si lidé v dané zemi půjčují. Následující kapitola se zabývá komparací těchto jednotlivých hypotečních trhů mezi sebou a také srovnáním států dle doplňujících makroekonomických ukazatelů mezi sebou a s průměrem v Evropské unii.

4. Komparace hypotečních trhů ve vybraných státech EU a v ČR

V této kapitole je provedeno srovnání hypotečních trhů vybraných států Evropské unie, jejich vývoj a současná úroveň. Komparace proběhne na základě vybraných ukazatelů hypotečního trhu, a to jsou zejména objem a celkový počet poskytnutých hypoték, dále průměrná výše úrokové sazby a průměrná výše hypotečního úvěru. Vzhledem k rozdílnosti statisticky zpracovávaných údajů v jednotlivých zemích, nejsou data kompatibilní z časového hlediska a není možné hypoteční trhy porovnávat již od roku 1993. V České republice se financování prostřednictvím hypotečních úvěrů využívá teprve od roku 1995, přičemž objem poskytnutých hypoték byl až do roku 2000 téměř zanedbatelný³⁵. Na Slovensku byla situace velmi podobná, hypoteční trh začal fungovat od konce roku 1997, kdy byly vydány první hypoteční zástavní listy a statistiky hypotečního trhu vede slovenská centrální banka až od roku 2004. Dále také Polsko zveřejňuje údaje o objemu a počtu hypotečních úvěrů teprve od roku 2007, Maďarsko od roku 2003. Německá centrální banka zase vůbec neuvádí statistiky o počtu poskytnutých hypoték a průměrné výši hypotečního úvěru, nicméně i tyto údaje se dají odvodit z ostatních ukazatelů. Německo má jako jediné dostupná data o úrovni hypotečního trhu již od roku 1993. Na základě výše zmíněných skutečností je komparace hypotečních trhů vybraných států EU provedena v rámci společného průniku časových řad vybraných ukazatelů u jednotlivých hypotečních trhů, tedy od roku 2007 do roku 2011.

V další části kapitoly je podrobněji zaměřena pozornost na vývoj doplňkových ukazatelů v České republice, zejména na trh s hypotečními zástavními listy. Následně je provedeno srovnání mezi všemi zkoumanými státy dle vybraných makroekonomických ukazatelů, které s problematikou hypotečních trhů velmi úzce souvisí. Jedná se zejména o růst HDP, míru nezaměstnanosti a výši inflace v jednotlivých zemích. Dále jsou státy porovnány také dle podílu hypoték na tvorbě hrubého domácího produktu, což je další významný ukazatel úrovně hypotečního

³⁵ Pouze 19 780 ks hypotečních úvěrů, v objemu 18,6 mld. Kč [69].

trhu v dané zemi. Všechny doplňkové makroekonomické ukazatele jsou srovnávány v období let 2007 – 2011.

Zatímco v předchozí kapitole jsou veškerá data uváděna v měnách jednotlivých států, tedy v České republice v Kč, na Slovensku a v Německu v eurech, v Polsku ve zlotém a v Maďarsku v maďarském forintu, tak v této srovnávací části práce jsou finanční údaje přepočítány do českých korun, a to z důvodu efektivnější komparace a přesnější představy o vývoji a úrovni hypotečních trhů ve vybraných státech.

Devizové kurzy jsou stanoveny na základě aktuálních informací České národní banky [74]. Kurz pro přepočet z eura byl stanoven ke dni 16. dubna 2013 ve výši 25,87 CZK/EUR. Kurz pro přepočet z polského zlotého byl stanoven ke dni 16. dubna 2013 ve výši 6,29 CZK/PLN. Kurz pro přepočet z maďarského forintu byl stanoven ke dni 16. dubna 2013 ve výši 0,0877 CZK/HUF. Pro přepočítání finančních údajů Slovenské republiky platných do konce roku 2008, kdy bylo přijato euro, je použit konverzní kurz, který byl zafixován ke dni 31. prosince 2008 ve výši 30,126 SKK/EUR. Ke stejnému datu byl také stanoven kurz ve výši 0,89 CZK/SKK.

4.1. Celkový objem a počet hypotečních úvěrů

V následujících tabulce 4.1 jsou uvedeny objemy hypotečních úvěrů v miliardách Kč a tabulka 4.2 obsahuje počty poskytnutých hypoték v kusech všech pěti zkoumaných států. Údaje v České republice jsou zaznamenány od roku 1995, kdy se začal trh s hypotečními úvěry rozvíjet. Na Slovensku jsou statistiky o objemu hypoték vedeny od roku 2004. Jak je zmíněno výše, v Polsku jsou tato data o hypotečních úvěrech uvedena až od roku 2007, v Maďarsku od roku 2003. Jediné Německo vede statistiku ohledně objemu finančních prostředků vyplacených bankami na hypotéky již od roku 1993, jelikož je zde trh s hypotečními úvěry rozvíjen od 90. let minulého století. Nicméně do celkového srovnání jsou zahrnuty údaje od roku 2007, tak aby měla komparace mezi všemi zmíněnými státy správnou vypovídací hodnotu.

Tabulka 4.1 Objem hypotečních úvěrů ve vybraných státech EU

Země	Objem HÚ v mld. Kč				
	2007	2008	2009	2010	2011
ČR	184,1	185,0	89,7	95,9	141,2
SR	103,4	129,8	134,8	145,5	156,1
PL	351,36	359,4	242,7	306,1	309,5
HU	57,95	63,11	28,33	18,68	20,17
DE	23660	23470	23410	23480	23650

Zdroj: vlastní výpočty.

Absolutně nejvyššího objemu hypotečních úvěrů dosahuje Německo, a to z důvodu jeho rozlohy, počtu obyvatel³⁶ a také vzhledem k úrovni a vyspělosti hypotečního trhu, který se začal rozvíjet o mnoho let dříve, než v ostatních porovnávaných státech. V Německu na rozdíl od dalších zkoumaných států vývoj objemu hypotečních úvěrů od roku 2005 téměř stagnuje, období 2009 až 2010 je charakteristické nízkou úrovní investic do bydlení. Až v roce 2011 se příznivě projevuje pozitivní vývoj na trhu s bydlením a objem hypoték mírně roste. Na druhé místo se v množství finančních prostředků, které byly bankami poskytnuty na hypoteční úvěry řadí Polsko. Největší objem financí poskytly polské banky v roce 2008, kdy půjčily téměř 360 mld. Kč, nicméně co se týče počtu poskytnutých hypotečních úvěrů, tak byl o něco nižší než v předchozím roce. Polsko přestalo finanční krizi bez větších potíží a hypoteční trh stále roste, kromě mírného propadu v roce 2009. Na konci roku 2011 byl objem a počet poskytnutých hypotečních úvěrů v rekordní výši a předpokládá se stále rostoucí trend do budoucna.

Naopak nejméně půjčují na hypotéky maďarské banky, i když dynamika růstu hypotečního trhu byla od roku 2007 do roku 2009 velmi dobrá. Poté následoval prudký pokles a od té doby se objem a počet hypotečních úvěrů drží na nízké úrovni. Rok 2011 byl z hlediska investic do bydlení velmi slabý, počet stavebních povolení klesl na historické minimum a počet poskytnutých hypoték byl více než o polovinu nižší než v roce 2006 [88].

³⁶ Téměř 82 milionů obyvatel.

Po Německu a Polsku byla až do roku 2009 v pořadí Česká republika, co se týče objemu i počtu poskytnutých hypotečních úvěrů. Nicméně od roku 2009 zaujímá třetí místo Slovensko. Současný růstový trend na Slovensku i v České republice pokračuje, a to především díky nízkým úrokovým sazbám a také refinancováním dříve poskytnutých hypoték. Statistiky hypotečních trhů nerozlišují nově poskytnuté hypoteční úvěry a ty, jejichž účelem bylo splacení dřívějších půjček [88].

Tabulka 4.2 Počet poskytnutých hypotečních úvěrů ve vybraných státech EU

Země	Počet poskytnutých HÚ v ks				
	2007	2008	2009	2010	2011
ČR	85 757	69 670	45 229	52 048	72 721
SR	111 788	130 172	137 641	145 535	153 033
PL	314 283	286 762	188 186	230 361	231 159
HU	111 588	130 531	56 000	56 900	57 318

Zdroj: vlastní výpočty.

4.2. Průměrná úroková sazba

Vývoj průměrné úrokové sazby u hypotečních úvěrů ve vybraných státech Evropské unie je zaznamenán v tabulce 4.3. Slovensko reflektuje výši úrokové sazby u hypoték až od roku 2007, v Polsku a Maďarsku jsou údaje o průměrné výši úrokové sazby u hypotéky dostupné od roku 2002. V České republice je vývoj průměrné úrokové sazby u hypotečních úvěrů sledován od vzniku hypotečního bankovníctví v roce 1995, v Německu jsou údaje dostupné od roku 1993. Společný průnik časových řad u jednotlivých států je tedy ve sledovaném období 2007 až 2011.

Tabulka 4.3 Průměrná úroková sazba hypotečních úvěrů ve vybraných státech EU

Země	Průměrná úroková sazba HÚ v %				
	2007	2008	2009	2010	2011
ČR	4,69	5,61	5,61	4,23	3,56
SR	5,96	6,01	5,69	5,29	4,77
PL	5,9	7,1	7,3	6,58	7,0
HU	9,91	11,2	9,23	9,44	12,54
DE	5,0	4,83	4,29	3,70	3,54

Zdroj: [70, 82, 88].

Z dlouhodobého hlediska poskytují nejvyšší úrokovou míru na hypoteční úvěry banky v Maďarsku. Úroková sazba se zde pohybuje stále kolem 10 % p. a., přičemž v roce 2011 vystoupala téměř na 13 %. Takto vysoké úrokové sazby jsou důsledkem špatné makroekonomické situace Maďarska a s tím spojenou vysokou rizikovou přírážkou bank k úrokové sazbě u hypotečních úvěrů [88].

Nejnižší průměrná úroková sazba je dlouhodobě v Německu, přičemž výrazněji začala sazba klesat od konce roku 2008, a to v důsledku světové finanční krize. Česká republika sice nedosahuje tak nízkých průměrných úrokových sazeb, nicméně od roku 2003 do současnosti je sazba hypotéky pouze o několik desetin procenta vyšší než v sousedním Německu a řadí se tak k nejnižším v Evropské unii. V porovnání s Českou republikou má Slovensko hypoteční financování v průměru dražší, v roce 2011 dokonce o více než 1 %. Po Slovenské republice následuje Polsko, jež má na tak velký objem sjednaných hypoték relativně vysokou úrokovou sazbu. Pravděpodobně je to způsobenou zvýšenou poptávkou po hypotečních úvěrech a přísnějšími podmínkami polských bank [54, 97,98].

4.3. Průměrná výše hypotečního úvěru

Vzhledem k tomu, že z Německa nejsou tyto statistiky dostupné, zaměřuje se tento ukazatel na srovnání ve zbývajících čtyřech státech. Dá se však předpokládat, že průměrná výše poskytnutého hypotečního úvěru je v Německu nejvyšší ze srovnávaných zemí, a to z toho důvodu, že v jsou zde nemovitosti nejdražší v rámci celé Evropské unie. Průměrná cena nemovitosti dosahuje zhruba 6,915 milionů Kč,

přičemž banka nejčastěji financuje cca 70 % z ceny nemovitosti [92].

Tabulka 4.4 Průměrná výše hypotečního úvěru ve vybraných státech EU

Země	Průměrná výše HÚ v mil. Kč				
	2007	2008	2009	2010	2011
ČR	1,71	1,77	1,68	1,69	1,7
SR	1,28	1,39	1,15	1,23	1,19
PL	1,18	1,29	1,28	1,29	1,31
HU	0,52	0,48	0,50	0,42	0,36

Zdroj: vlastní výpočty.

Slovenská republika zveřejňuje údaje o průměrné výši hypotečního úvěru od roku 2004, Polsko a Maďarsko od roku 2003. Česká republika reflektuje průměrnou výši poskytnuté hypotéky opět od roku 1995. Vzhledem k jednotnému sledovanému období u ostatních srovnávaných ukazatelů, je komparace provedena opět v letech 2007 až 2011. Dle údajů v tabulce 4.4 je zřejmé, že dlouhodobě si nejvyšší hypotéky sjednávají klienti v České republice, především díky nízkým úrokovým sazbám v posledních letech, poté v Polsku a na Slovensku. Nejnižší průměrná výše hypotéky je poskytována v Maďarsku, v současnosti je na úrovni necelých 400 000 Kč. To je důsledkem dlouhodobě vysokých úrokových sazeb a také úrovní maďarského finančního sektoru, který je příliš zadlužen a na tak vysoké úvěry nejsou finance [92].

4.4. Makroekonomický vývoj ve vybraných státech EU

Důležitým ukazatelem úrovně hypotečních trhů jsou také *makroekonomické statistiky* vybraných států, jako je růst hrubého domácího produktu (HDP), nezaměstnanost, inflace a také podíl hypotečních úvěrů na HDP. Vývoj HDP je jedním z nejdůležitějších výkonových ukazatelů hospodářství daného státu. Z dlouhodobého hlediska trend vývoje poskytnutých hypotečních úvěrů kopíruje růstový či klesající trend HDP. Rostoucí HDP, jehož růst není primárně zapříčiněn zvyšováním zadlužení státu signalizuje větší výkonnost ekonomiky, s čímž souvisí také růst příjmů a životní úrovně obyvatelstva. Následkem toho také roste poptávka občanů po vlastním bydlení a tím i sklon obyvatelstva k zadlužování prostřednictvím hypoték. Tento princip platí i opačně, propad ekonomiky daného státu způsobí

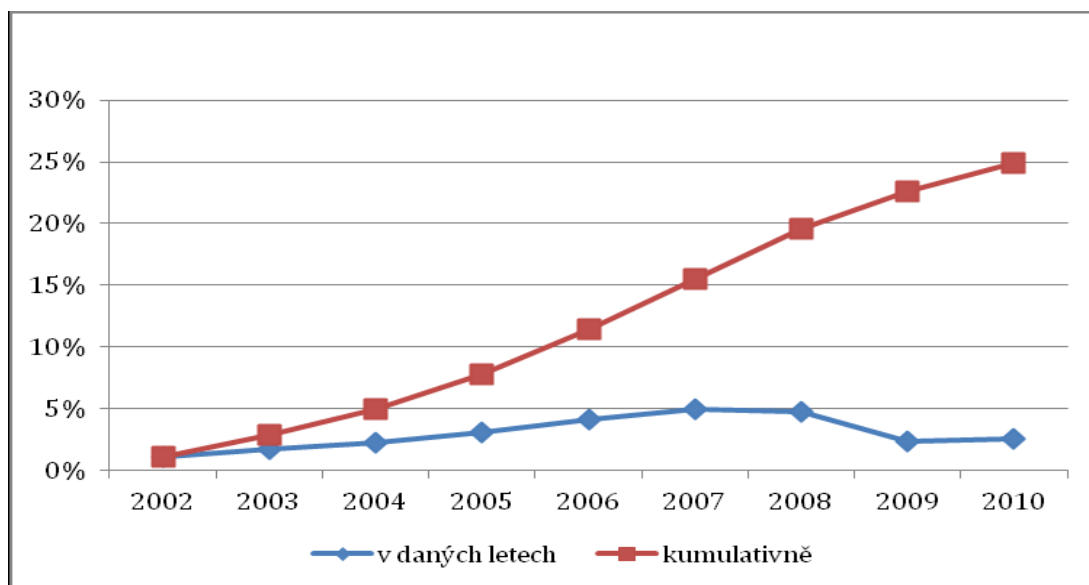
snížení zájmu o hypoteční úvěry a také větší opatrnost bank při jejich poskytování.

4.4.1. Doplnkové ukazatele hypotečního trhu České republiky

Tato podkapitola se podrobněji zabývá vývojem podílu hypotečních úvěrů na hrubém domácím produktu České republiky, zaměřuje se také na domácí trh s hypotečními zástavními listy a v poslední řadě také na hlavní úrokové sazby v ČR. Všechny tyto doplňující ukazatele s úrovní hypotečního trhu úzce souvisí, a s ohledem na cíl práce je jejich vývoj detailněji zhodnocen zejména v souvislosti s českým hypotečním trhem.

Podíl objemu hypotečních úvěrů k HDP je ukazatel k určení míry zatížení obyvatel hypotečním úvěrem. Pro ilustrační představu dlouhodobějšího vývoje tohoto makroekonomického ukazatele v České republice jsou uvedeny následující dva grafy. Podíl hypotečních úvěrů na HDP v letech 2002 až 2007 postupně rostl, což dokazuje rozvoj českého hypotečního trhu a zároveň také ochotu občanů se zadlužovat. V důsledku celosvětové ekonomické krize, se od roku 2008 poměr objemu hypoték k HDP výrazně snížil, v roce 2009 se pohyboval jen kolem 2 %. Oproti mírnému poklesu HDP byl pokles objemu hypotečních úvěrů mnohem více zřetelný. Kumulativní objem hypotečních úvěrů na HDP však nepřetržitě roste, protože pokles objemu hypotečních úvěrů nebyl zase tak velký aby způsobil zastavení tohoto růstového trendu, jedná se tedy jen o mírné zpomalení.

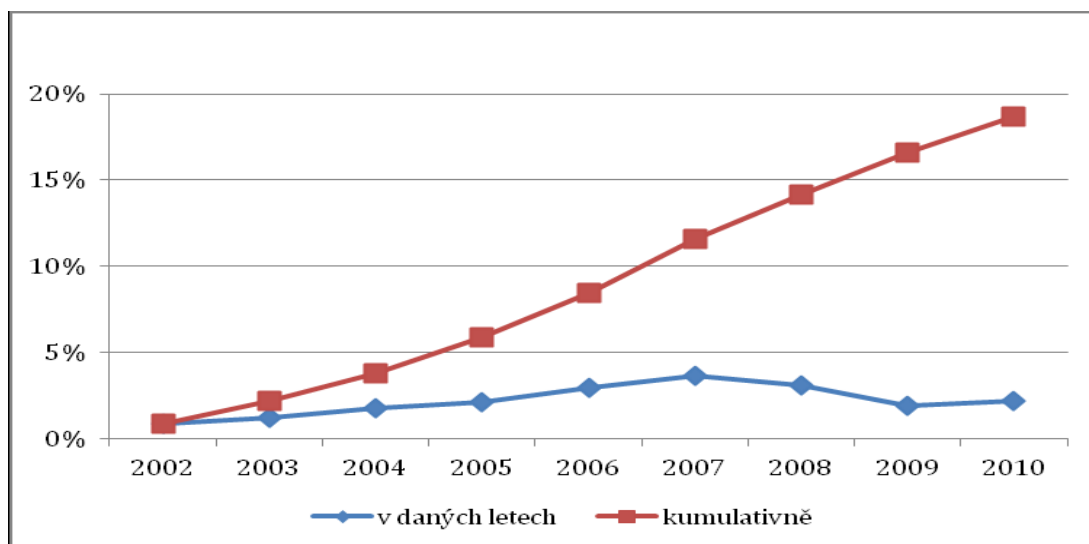
Graf 4.1 Podíl objemu hypotečních úvěrů na HDP v letech 2002 – 2010



Zdroj: [36, 101].

V Grafu 4.1 je zobrazen podíl objemu hypotečních úvěrů poskytnutých domácnostem, podnikatelských subjektům a municipalitám. V následujícím Grafu se jedná o podíl objemu hypotečních úvěrů poskytnutých pouze domácnostem v České republice. Je tedy zřejmé, že tento sektor má na hypotečním trhu ČR majoritní podíl a domácnosti jsou jednoznačně největšími příjemci hypotečních úvěrů.

Graf 4.2 Podíl objemu hypotečních úvěrů domácností na HDP v letech 2002 – 2010



Zdroj: [36, 101].

Vývoji podílu objemu hypotečních úvěrů na hrubém domácím produktu v ostatních vybraných státech je věnována pozornost v části podkapitoly, kde jsou srovnávány makroekonomické ukazatele jednotlivých zemí mezi sebou. Bude provedeno srovnání vývoje podílu hypoték na HDP ve sledovaném období 2007 až 2011.

Vydávání hypotečních zástavních listů je pro banky hlavním zdrojem dlouhodobého financování hypotečních úvěrů. Výnosy z HZL mají úrokový charakter, přičemž výše tohoto úroku je rozhodujícím faktorem pro vytváření ceny (úroku) hypotečního úvěru. Hodnota vydávaných hypotečních zástavních listů a objem poskytnutých hypoték spolu velmi úzce souvisí, jelikož závazky z HZL musejí banky řádně pokrýt pohledávkami z hypotečních úvěrů. Blíže je význam financování hypoték prostřednictvím HZL vysvětlen v podkapitole 2.3.8.

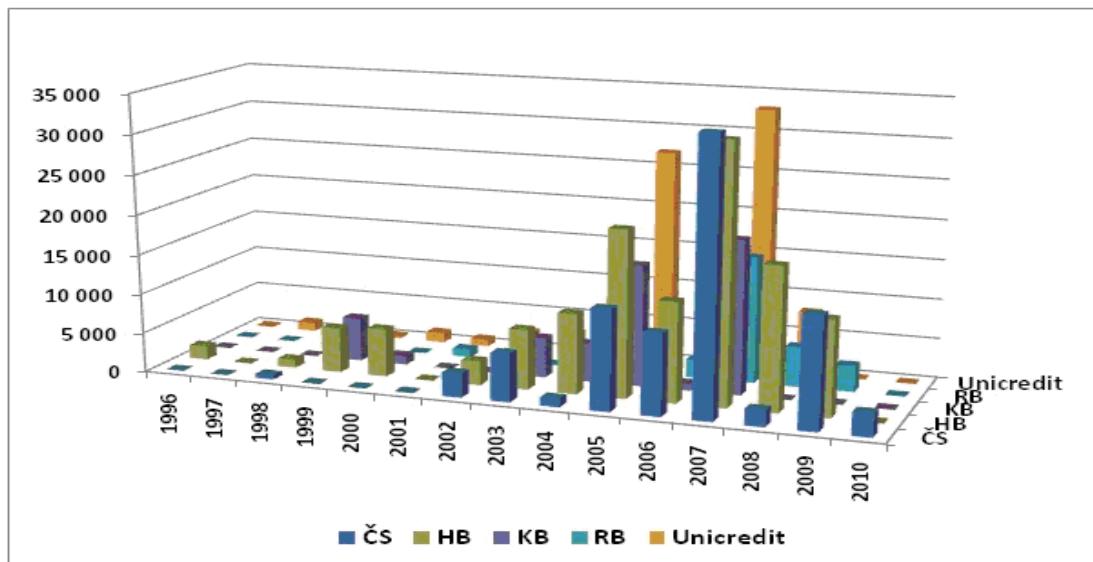
V České republice začaly banky výrazněji využívat financování hypotečních úvěrů prostřednictvím hypotečních zástavních listů až po roce 2000. Paradoxně nejvyšší podíl HZL na celkovém počtu hypotečních úvěrů byl dosažen v letech 1999 až 2000, kdy byl objem poskytnutých hypoték velmi nízký. V roce 2000 tento podíl kulminoval a dosáhl nejvyšší úrovně v celé historii českého hypotečního trhu, v průměru 61 %, nicméně od té doby podíl stále klesá (viz Graf 4.3). Do konce roku 2001 přibýlo několik dalších emisí HZL od ostatních bank (Komerční banka, Česká spořitelna, UniCredit Bank a Raiffeisen Bank), nicméně i v tomto období byl objem poskytnutých hypotečních úvěrů stále na velmi nízké úrovni.

V důsledku legislativních změn³⁷, provedených v roce 2004, a poté v roce 2006, došlo k obrovskému nárůstu emisí HZL. Celkový objem dosáhl v roce 2005 úrovně 80 mld. Kč, což byl více než trojnásobek oproti roku 2004. Poprvé byly vydány tzv. tranšové emise, které umožňují vydat v daném roce pouze část celkového objemu emise HZL, a to prostřednictvím 1. tranše, a v následujícím období pak mohou vydat zbylou část v dodatečných tranších. Poprvé byly také

³⁷ Blíže specifikováno v podkapitole 2.2.3.

vydány HZL s dobou splatnosti 30 let a s fixací úrokové sazby, vždy po 3 a nebo 5 letech.

Graf 4.3 Nově vydané HZL v mld. Kč v letech 1996 - 2010



Zdroj: [8]

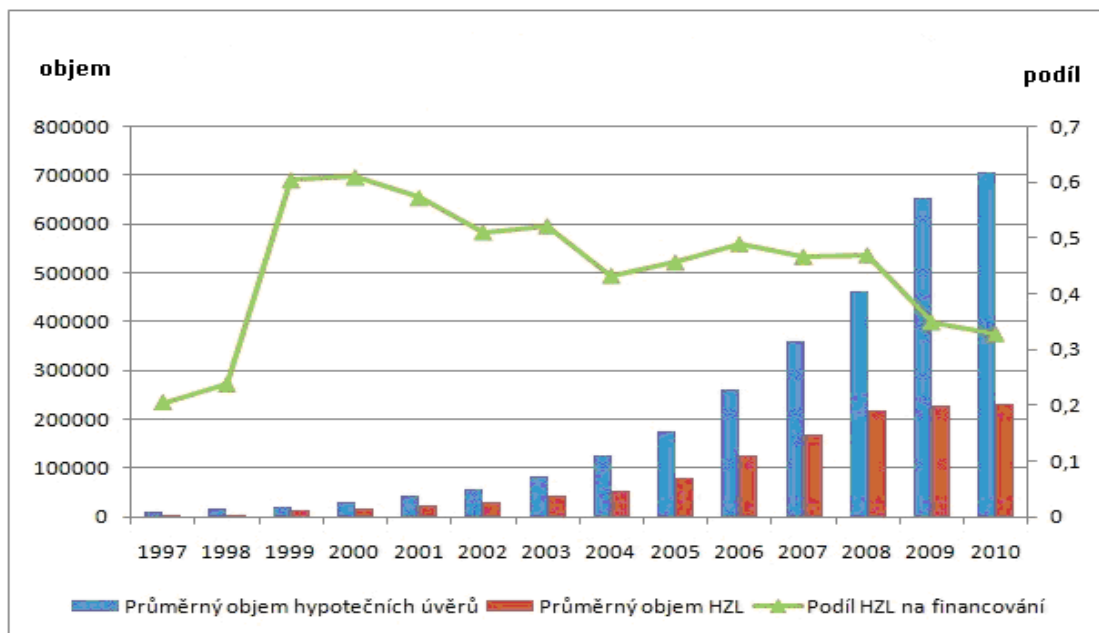
Legenda: ČS - Česká spořitelna, HB - Hypoteční banka, KB - Komerční banka, RB - Raiffeisen bank, Unicredit - UniCredit Bank

Od roku 2006 začal objem poskytnutých hypoték růst rychlejším tempem, stejně jako ekonomika a také ceny nemovitostí. Hypotéky dosáhly vrcholu a v roce 2007 byly poskytnuty v objemu více než 184 mld. Kč. Na trh vstoupily nové banky jako Volksbank³⁸, LBBW, mBank a Oberbank. Rok 2007 byl také rekordní (a dosud nepřekonaný) z hlediska objemu vydaných HZL, který činil 137 mld. Kč. To bylo stejně jako v roce 2005 více než objem poskytnutých hypoték za rok. A opět za tímto vysokým objemem vydaných HZL stála úprava legislativy. V roce 2008 došlo k legislativní změně v oblasti daní z příjmů, která zavedla zdanění úrokových výnosů HZL, pro všechny emise vydané od počátku roku 2008. Řada bank proto závěr roku 2007 znovu využila k vydání tzv. tranšových emisí HZL. Vydávání dodatečných tranší zajistilo poměrně vysoký objem emitovaných HZL i v následujících dvou letech (cca 30 mld. Kč). Nicméně tato nová právní úprava zdroj financování

³⁸ Dnešní Sberbank.

prostřednictvím emisí HZL významně zdražila, a proto podíl HZL na financování hypotečních úvěrů postupně klesá. Jak lze vidět z Grafu 4.4, v roce 2010 činil tento podíl pouze cca 30 %. Oživení emisní aktivity lze v následujících letech očekávat zřejmě jedině s příchodem nových evropských pravidel *Basel III*³⁹, nicméně to se ukáže až v budoucnu [8].

Graf 4.4 Podíl objemu vydaných HZL na objemu poskytnutých hypotečních úvěrů v letech 1997 - 2010

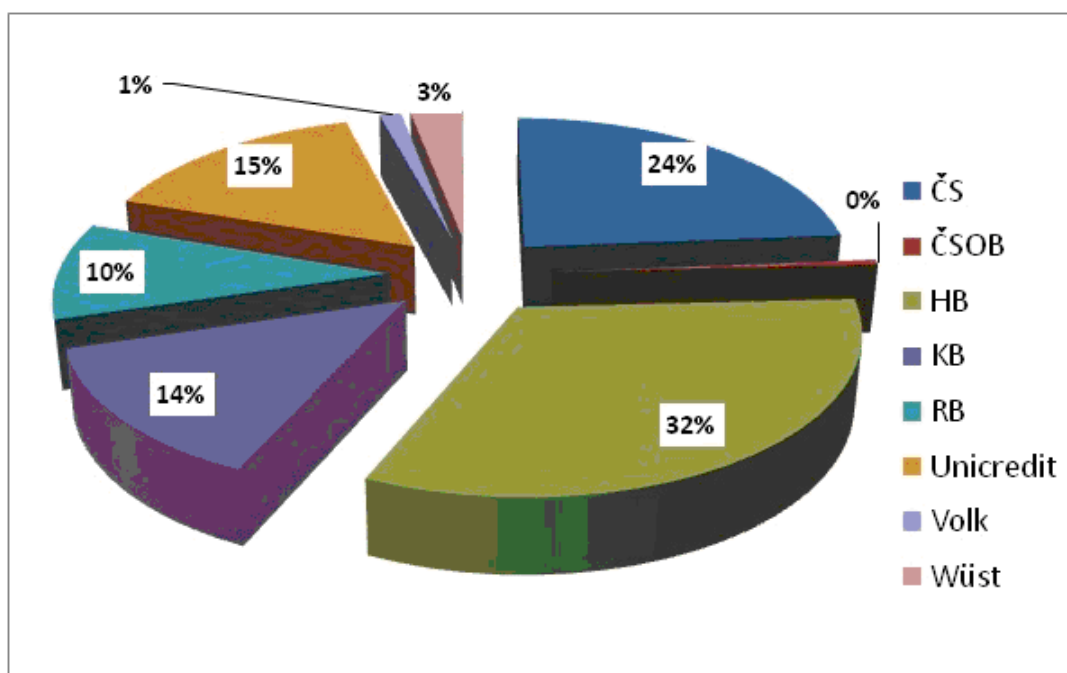


Zdroj: [8]

Největším emitentem hypotečních zástavních listů na českém trhu je dlouhodobě Hypoteční banka, která od roku 1996 vydala HZL v objemu více 144 mld. Kč, přičemž splaceno bylo necelých 55,4 mld. Kč. V jednotlivých letech 2005 a 2007, tedy během období největšího rozmachu hypotečního trhu v České republice, vydaly UniCredit Bank a poté i Česká spořitelna vyšší objem hypotečních zástavních listů než Hypoteční banka, nicméně z hlediska celkového objemu vydaných HZL má na jejich emitování nejvyšší podíl stále Hypoteční banka. Přehled podílů jednotlivých bank na celkovém objemu vydaných HZL je znázorněn v Grafu 4.5 [8].

³⁹ Bližší informace viz [100].

Graf 4.5 Podíl jednotlivých bank na objemu vydaných HZL v roce 2010



Zdroj: [102]

Legenda: ČS – Česká spořitelna, ČSOB – Československá obchodní banka, HB – Hypoteční banka, KB – Komerční banka, RB – Raiffeisen Bank, Unicredit – UniCredit Bank, Volk – Volksbank, Wüst – Wüstenrot hypoteční banka

V současnosti se hypoteční banky také zaměřují na nabízení emisí hypotečních zástavních listů privátní klientele. První emisi, určenou pro klienty vydala v roce 2011 Hypoteční banka, a to v celkové hodnotě jedné miliardy korun⁴⁰.

Výše úrokové sazby hypotečních úvěrů závisí na sazbách, za které získá banka finanční prostředky určené na poskytování hypoték. V České republice je hlavní autoritou, která ovlivňuje cenu peněz na finančních trzích Česká národní banka. Jedná se zejména o *2T repo sazbu*⁴¹, což je základní úroková sazba, kterou poskytuje centrální banka na úvěry komerčních bank, a to na dvoutýdenní fixní období. Centrální banka tedy repo sazbou ovlivňuje rozhodování komerčních bank. Od základních úrokových sazeb ČNB se poté odvíjí úroková sazba *PRIBOR* (*Prague Interbank Offer Rate*), za níž si půjčují banky mezi sebou. Je klíčová pro výši úroků

⁴⁰ Blíže viz [102].

⁴¹ Vývoj 2T repo sazby obsahuje příloha č. 2.

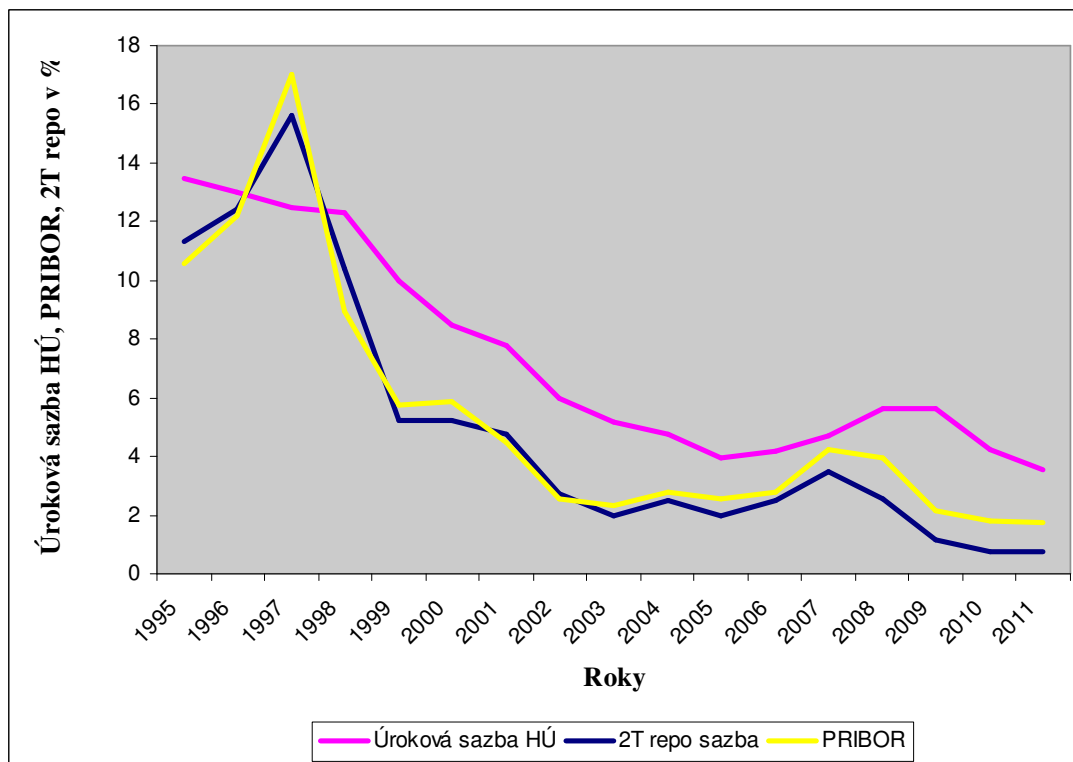
u hypotečních úvěrů a používá se často jako referenční sazba, například „ve výši 3 % nad sazbou PRIBOR“⁴². Dalším faktorem pro stanovení výše úrokové sazby je také cena státních dluhopisů, od kterých se odvíjí cena hypotečních zástavních listů a riziková přírážka, jež je odvozena od bonity klienta, pojištění, doby trvání úvěru, délky fixace apod. [72, 73]

Následující Graf názorně ukazuje, jakým způsobem se od počátku hypotečního bankovníctví v ČR vyvíjely základní úrokové sazby, od kterých se odvíjí úroková sazba hypotečních úvěrů. Do roku 2007 kopíruje průměrná úroková sazba hypoték vývoj 2T repo sazby, od roku 2008 nastala jiná situace. Repo sazba začala klesat, ovšem úrokové sazby rostou až do konce roku 2009. Česká národní banka se snažila pomocí snížení základních úrokových sazeb pomoci oživit ekonomiku, komerční banky na toto zareagovaly až s odstupem času. Na trzích přetrvávala nejistota, proto banky posuzovaly přísněji úvěrové riziko a požadovaly vyšší rizikovou přírážku⁴³, která tvoří část úrokové sazby každého hypotečního úvěru. Graf 4.6 zachycuje také návrat trendu souběhu úrokových sazeb v průběhu roku 2010.

⁴² Blíže viz [71].

⁴³ Tu ovlivňuje například věk klienta, zadluženost, příjem, rodinný stav atd.

Graf 4.6 Vývoj průměrné 2T repo sazby, PRIBORu, úrokové sazby HÚ v ČR v letech 1995 - 2011



Zdroj: [70, 74].

4.4.2. Srovnání hypotečních trhů dle makroekonomických ukazatelů

S vývojem HDP velmi úzce souvisí také míra nezaměstnanosti daného státu a výše inflace v zemi. Pro porovnání velikosti podílu hypotečního trhu na výkonnosti ekonomiky, měřené hrubým domácím produktem, je uvedeno srovnání jednotlivých států v procentech HDP. Komparace vybraných států je provedena ve sledovaném období, tedy v letech 2007 až 2011. Dále je u každého ukazatele uveden průměrný stav v členských státech Evropské unie, kterých je k dnešnímu dni 27. Údaje byly zpracovány na základě informací ze statistické databáze *Hypostat* [88, 99].

Růst hrubého domácího produktu

Z tabulky 4.5 lze vidět, že v roce 2007 vykazovaly všechny ekonomiky vybraných států EU růstový trend. Největší tempo růstu zaznamenala Slovenská republika, která byla vysoce nad průměrem Evropské unie. Rekordní hospodářský růst Slovenska byl podpořen rostoucí domácí spotřebou a stejně tak zahraniční poptávkou. Rozvoj bytové výstavby a růst průměrné ceny nemovitostí vedlo

k výraznému zvýšení poptávky po hypotečních úvěrech. V České republice také rostl hrubý domácí produkt výrazně vyšším tempem než byl průměr v EU v roce 2007, což se projevilo v rekordní objemu poskytnutých hypotečních úvěrů v tomto roce. V Polsku byl výrazný růst HDP způsoben, stejně jako na Slovensku, růstem domácí poptávky a přílivem zahraničních investic. Tempo růstu německého a maďarského HDP nedosáhlo na průměr Evropské unie. V Německu to bylo způsobeno převážně poklesem domácí spotřeby, v důsledku lednového zvýšení sazby DPH z 16 na 19 % a s tím spojeným poklesem bytové výstavby. V roce 2008 mělo nejlepší výsledky v růstu HDP opět Slovensko, Polsko a Česká republika. Na začátku roku byly ceny nemovitostí na Slovensku na rekordní výši, přičemž opět stoupl počet dokončených bytů. Tempo růstu HDP začalo zpomalovat v druhé polovině roku 2008, konec roku byl věnován přípravě na vstup do eurozóny. Česká republika sice zaznamenala zpomalení, nicméně pořád se držela nad průměrem EU, avšak v druhé polovině roku 2008 došlo k výraznému zpomalení důsledkem počáteční fáze globální finanční krize. Bytová výstavba v tomto roce stagnovala, což dokládá i stagnující objem hypotečních úvěrů v tomto roce. V Polsku byl vývoj stále velmi pozitivní, důsledkem růstu investic i domácí spotřeby, nicméně tempo růstu polské ekonomiky v posledním čtvrtletí zpomalilo. Ve druhé polovině roku 2008 dopadly důsledky finanční krize také na Německo, které zaznamenalo výrazný propad tempa růstu HDP, v důsledku výrazného poklesu německého vývozu. Taktéž poptávka po hypotečních úvěrech poklesla. Nejhuře na tom byla maďarská ekonomika, která poklesla důsledkem snížení průmyslové výroby a také exportu. Maďarsko se nacházela na hranici recese již před rokem 2008, proto jej nástup globální krize zasáhl nejvíce ze všech zemí střední Evropy. Rok 2009 je charakteristický záporným tempem růstu HDP, a to téměř ve všech vybraných státech. Jedinou zemí v Evropské unii, která si v tomto roce, i přes značné zpomalení, udržela kladné tempo ekonomického růstu bylo Polsko. Největší propad zaznamenalo očekávaně Maďarsko, jehož tempo růstu HDP v roce 2009 činilo mínus 6,7 %.

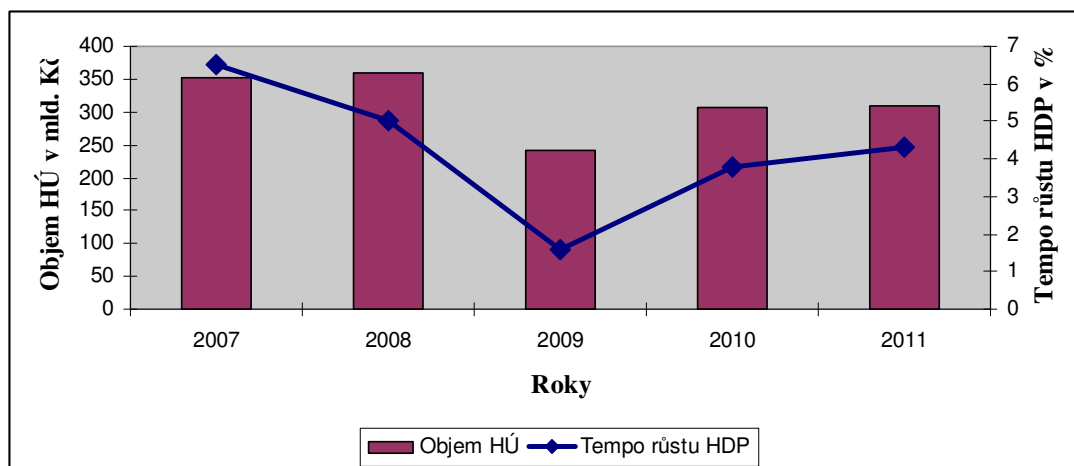
Tabulka 4.5 Růst HDP ve vybraných státech EU

Stát	Růst HDP v %				
	2007	2008	2009	2010	2011
ČR	6,5	3,2	-4,1	2,7	1,7
SR	10,4	6,4	-4,8	4,2	3,3
PL	6,5	5	1,6	3,8	4,3
HU	1,2	0,5	-6,7	1,3	1,7
DE	2,5	1,3	-4,9	3,7	3,0
EU27	2,9	0,8	-4,2	1,9	1,5

Zdroj: vlastní zpracování dle [88].

V roce 2010 pomalu odeznívají nejhorší důsledky globální krize, která zasáhla v předchozím roce a všechny vybrané státy opět vykazují kladné tempo růstu HDP. Dochází k postupné stabilizaci ekonomik a oživení ekonomické aktivity. V tabulce 4.5 lze vidět, že v letech 2010 až 2011 zaznamenala největší meziroční pokles hrubého domácího produktu Česká republika, a to o 1 %. V ČR byl v průběhu roku 2010 zaznamenán růst exportu a také průmyslové výroby, což značně pomohlo oživení ekonomiky. Česká ekonomika se v roce 2011 zpomalila v důsledku klesající spotřeby domácností, snižování vládních výdajů a poklesu investic. Nicméně růst HDP v obou letech stále převyšuje průměr členských zemí EU. Na druhém místě je Slovenská republika, která v roce 2010 zaznamenala výrazné oživení díky pozitivnímu vývoji zahraniční poptávky a podnikových investic, nicméně prudce poklesla na konci roku 2011. Německá ekonomika zažila v roce 2010 velmi rychlé zotavení a další vzestup hospodářství byl patrný v roce 2011, nicméně v posledním čtvrtletí se zastavil v důsledku zpomalení světové ekonomiky, což omezilo zejména německý export. Naopak HDP v Polsku a Maďarsku meziročně vzrostl, zejména maďarská ekonomika se dočkala potřebných kladných hodnot, oproti výraznému propadu v předchozím roce. Polská ekonomika v roce 2010 rostla díky zvýšené domácí poptávce, poté sice v roce 2011 zpomalila, nicméně díky stále se zvyšující domácí spotřebě a dynamicky rostoucím stavebním trhem vzrostl HDP během sledovaného období o 0,5 %. Graf 4.6 zachycuje vzájemnou závislost růstu tempa HDP a objemu poskytnutých hypotečních úvěrů v Polsku. V Maďarsku to bylo naopak, růst HDP zapříčinil především silný export, zatímco domácí poptávka nadále klesala, což dokladuje klesající zájem o hypoteční úvěry.

Graf 4.7 Tempo růstu HDP a objem poskytnutých hypotečních úvěrů v Polsku v letech 2007 - 2011



Zdroj: vlastní zpracování dle tabulky 4.1, 4.5.

Nezaměstnanost

Nejvyšší míru nezaměstnanosti vykazovalo v roce 2007 Slovensko, a to vysoce nad průměrem v Evropské unii. Nicméně vzhledem k předchozím letům pokračovala míra nezaměstnanosti v poklesu z původních velmi vysokých úrovní. V klesajícím trendu se vyvíjela i v roce 2008, nicméně za rok 2009 opět výrazně stoupla až na 12 % a o rok později vzrostla o další více než 2 %. Tím se Slovensko řadí na první místo v rámci nejvyšší míry nezaměstnanosti ve vybraných státech EU, což má také velmi negativní dopad na domácí spotřebu. V roce 2011 nezaměstnanost meziročně poklesla oproti roku 2010, nicméně stále se drží nad průměrem členských států o necelá 4 %. Graf 4.7 znázorňuje míru nezaměstnanosti v souvislosti s objemem poskytnutých hypoték. Je zřejmé, že v případě poklesu míry nezaměstnanosti roste objem poskytnutých hypotečních úvěrů. V Polsku se míra nezaměstnanosti stále pohybuje na úrovni kolem 10 %, výjimkou byl rok 2008, kdy poklesla na 7,1 %, díky zvýšení podílu aktivních obyvatel o více než 2 %.

Tabulka 4.6 Míra nezaměstnanosti ve vybraných státech EU v letech 2007 - 2011

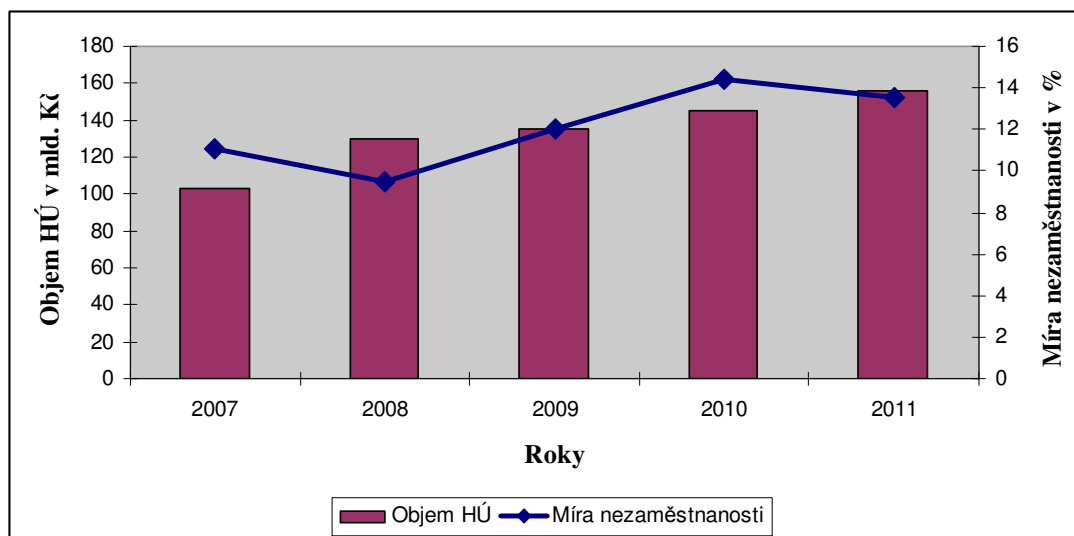
Stát	Nezaměstnanost v %				
	2007	2008	2009	2010	2011
ČR	5,3	4,4	6,7	7,3	6,7
SR	11,1	9,5	12,0	14,4	13,5
PL	9,6	7,1	8,2	9,6	9,7
HU	7,4	7,8	10,0	11,2	10,9
DE	8,4	7,3	7,5	7,1	5,9
EU27	7,1	7,0	8,9	9,6	9,7

Zdroj: vlastní zpracování dle [88].

Vzhledem k hospodářskému růstu v Německu míra nezaměstnanosti v roce 2007 poklesla oproti roku předchozímu, stále se však držela nad průměrem EU27. Tento klesající meziroční trend pokračuje až do současnosti, kdy je v Německu nezaměstnanost nejnižší ze všech vybraných států a také se od roku 2009 drží pod průměrem v Evropské unii. Rostoucí mzdy, předpokládaný trend snižování nezaměstnanosti a pozitivní nálada domácností jsou dobré předpoklady pro zatraktivnění investování do nemovitostí a tím i růst počtu poskytovaných hypotečních úvěrů do budoucna.

Česká republika se s druhou nejnižší mírou nezaměstnanosti nachází za Německem, přičemž také obstála ve srovnání s průměrem EU ve všech členských státech. V letech 2007 až 2009 dokonce Německo překonala a míra nezaměstnanosti zde byla výrazně nejnižší oproti ostatním sledovaným státům. Kromě mírného meziročního snižování nezaměstnanosti charakterizuje trh práce ČR také pokles reálných mezd, což má za následek pokles spotřeby domácností. V Maďarsku průměrná roční míra nezaměstnanosti od roku 2007 roste, a v současnosti se pohybuje kolem 11 %, což velmi ovlivňuje poptávku na trhu hypotečních úvěrů.

Graf 4.8 Míra nezaměstnanosti a objem hypotečních úvěrů na Slovensku v letech 2007 - 2011



Zdroj: vlastní zpracování dle tabulky 4.1, 4.6.

Míra inflace

Nejvyšší míra inflace byla v roce 2007 zaznamenána v Maďarsku, a to v důsledku některých vládních opatření, zejména změny daňových sazeb. Od té doby však meziročně klesá, i když v průměru pořád převyšuje inflaci v členských státech Evropské unie. Na začátku roku 2010 se příznivě projevila rostoucí poptávka maďarských domácností, což se odrazilo ve zmírnění inflace, nicméně na konci roku opět došlo k poklesu reálných příjmů a inflace oproti roku 2009 v ročním průměru opět vzrostla. V důsledku opětovného mírného zvýšení reálných příjmů domácností inflace v roce 2011 klesla, stále se však drží nad průměrem EU27. V Grafu 4.8 lze vidět společný trend míry inflace a průměrné úrokové míry do roku 2010, poté inflace klesá, zatímco průměrná úroková sazba roste, což je dáno restriktivní měnovou politikou maďarské centrální banky.

Česká republika se vyznačuje dlouhodobě nízkou mírou inflace, která vzrostla nad průměr Evropské unie pouze v roce 2008. Tento prudký nárůst byl reakcí na inflační tlaky v první polovině roku 2008, které byly vyvolány změnou DPH. Od té doby se však stabilně drží na velmi nízkých úrovních, i když v posledních dvou letech sledovaného období meziročně vzrostla o necelé 1 %. Inflace v tomto období rostla i přes klesající spotřebu a slábnoucí ekonomiku, zejména v důsledku zvýšení snížené sazby DPH z původních 10 % na 14 %, dále

také kvůli pokračující deregulaci nájemního bydlení a dopadu vysokých světových cen ropy na domácí ekonomiku.

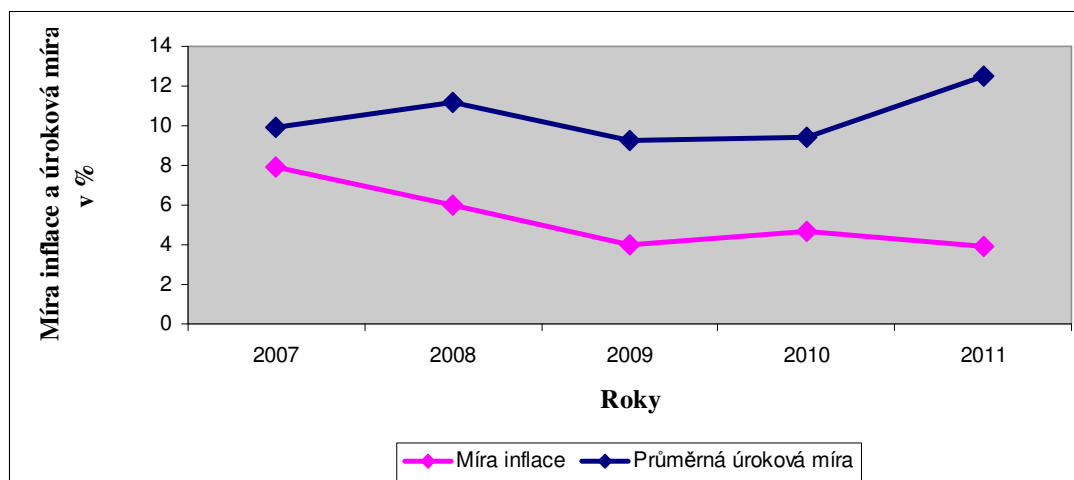
Tabulka 4.7 Míra inflace ve vybraných státech EU v letech 2007 - 2011

Stát	Inflace v %				
	2007	2008	2009	2010	2011
ČR	3,0	6,3	0,6	1,2	2,1
SR	1,9	3,9	0,9	0,7	4,1
PL	2,6	4,2	4,0	2,7	3,9
HU	7,9	6,0	4,0	4,7	3,9
DE	2,3	2,8	0,2	1,2	2,5
EU27	2,4	3,7	1,0	2,1	3,1

Zdroj: vlastní zpracování dle [88].

Na Slovensku se dlouhodobá inflace také drží na relativně nízkých úrovních, přičemž nejvyššího nárůstu v rámci sledovaného období dosáhla v roce 2011. Za tímto nárůstem stojí především vysoká cena pohonných hmot, vyšší DPH a spotřební daně. Oproti průměrné inflaci v EU27 je inflace na Slovensku o 1 % vyšší. V Polsku skončil rok 2007 s výraznými inflačními tlaky, které se na průměrné roční inflaci nestihly projevit, nicméně v roce 2008 zvyšování inflace pokračovalo. Z důvodu udržení stoupající inflace v rozumné míře byla centrální bankou Polska uplatňována restriktivní měnová politika, s čímž souvisí zvýšení referenční úrokové sazby na 6 %. Nicméně do konce roku byla sazba opět snížena, jelikož inflační tlak se pomalu zmírňoval a v roce 2010 byl zaznamenán pokles až na 2,7 %. Avšak situace na trhu práce a opětovně zrychlená inflace v roce 2011 působí obavy z negativního vývoje polského hypotečního trhu do budoucna. Během sledovaného období vykazuje Německo velmi nízkou úroveň inflace, která se však v posledních dvou letech meziročně zvýšila o 1,5 %, což bylo způsobeno zejména silným růstem mezd spolu přetrvávajícím hospodářským růstem.

Graf 4.9 Míra inflace a průměrná úroková míra v Maďarsku v letech 2007 - 2011



Zdroj: vlastní zpracování dle tabulky 3.13, 4.7.

Podíl hypotečních úvěrů k hrubému domácímu produktu

Nejvyšší podíl hypotečních úvěrů na hrubém domácím produktu vykazuje dlouhodobě Německo, což je dáno opět velikostí a rozvinutostí hypotečního trhu, který se řadí mezi největší v Evropě. Tento podíl se drží na relativně stálých hodnotách a je téměř stejný jako průměr v Evropské unii, i když v posledních dvou letech sledovaného období tento podíl oproti průměru EU27 klesl výrazněji než v předchozích letech. Druhou nejvíce zadluženou zemí je Maďarsko, kde sice v roce 2011 podíl oproti roku 2010 poklesl, nicméně pořád představuje více než 20 % HDP.

Tabulka 4.8 Podíl hypotečních úvěrů na HDP ve vybraných státech EU v letech 2007 - 2011

Stát	Podíl HÚ k HDP v %				
	2007	2008	2009	2010	2011
ČR	15,3	10,8	12,4	12,8	13,0
SR	11,9	13,2	15,0	16,5	17,8
PL	11,7	15,6	18,2	19,1	19,6
HU	12,4	14,0	24,1	25,6	22,5
DE	47,7	45,9	47,6	46,5	45,3
EU27	50,1	49,8	51,9	52,4	51,7

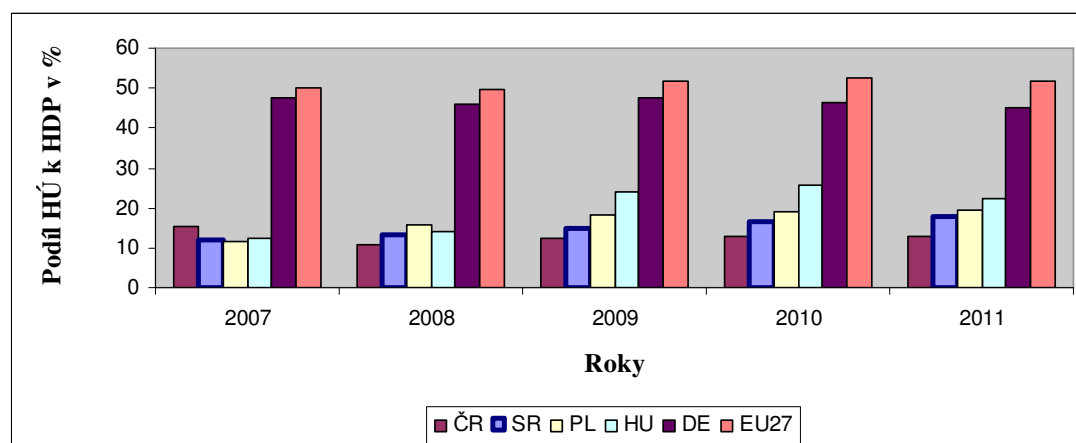
Zdroj: vlastní zpracování dle [88].

Hypoteční trh se rozvíjí rychlejším tempem také na Slovensku, kde je od roku 2009 zadlužení hypotečními úvěry vyšší než v České republice, stejně tak v Polsku,

kteřé ČR překonalo v roce 2008. Česká republika patří mezi nejméně zadlužené státy hypotečními úvěry z těchto vybraných zemí. Podíl hypoték na hrubém domácím produktu je velmi nízko pod průměrem EU27, jedná se o téměř 40 %.

V grafu 4.9 je znázorněn procentuální podíl hypotečních úvěrů k hrubého domácího produktu v jednotlivých zkoumaných státech a průměr členských států Evropské unie.

Graf 4.10 Podíl hypotečních úvěrů k HDP v letech 2007 až 2011



Zdroj: vlastní zpracování dle [88]

4.5. Dílčí shrnutí kapitoly

Poslední kapitola se zabývá komparací hypotečního trhu České republiky a vybraných států Evropské unie. V první části je komparace prováděna na základě vybraných ukazatelů, jako je objem a počet poskytnutých hypotečních úvěrů, průměrná úroková sazba a výše hypotéky. Dle výsledků srovnání jednotlivých hypotečních trhů je zřejmé, že nejlepší úroveň a také nejstabilnější vývoj v čase vykazuje německý hypoteční trh. V Německu se hypoteční úvěry podílí na tvorbě hrubého domácího produktu z více než 40 %, což je lehce pod průměrem Evropské unie jako celku, což je oproti ostatním vybraným státům velký rozdíl. V posledních letech není vývoj německého trhu s hypotékami tak dynamický jako v Polsku. Zde hypoteční trh roste výrazným tempem a nebýt poklesu v roce 2009, byl by objem poskytnutých hypoték v letech 2010 a 2011 ještě vyšší, a to i přes vysoké úrokové sazby. Polsko jako jediné z vybraných států překonalo rok 2009 bez záporného růstu HDP, nicméně v současnosti je problémem zvyšující se inflace a nezaměstnanost,

což nemá na vývoj hypotečního trhu příliš dobrý vliv. Do roku 2009 byl zaznamenán dynamičtější vývoj českého trhu s hypotékami oproti tomu slovenskému, nicméně od roku 2009 se situace obrátila a na Slovensku je v současnosti poskytován třetí nejvyšší objem hypotečních úvěrů v rámci všech pěti srovnávaných států. Po prudkém propadu hospodářství v roce 2009 došlo na Slovensku k výraznému oživení a růst HDP byl hned po Polsku na nejvyšší úrovni. Momentálně je vývoj hypotečního trhu ohrožen vysokou nezaměstnaností, která je dlouhodobě nad průměrem v EU27 a také nejvyšší mírou inflace ze všech zkoumaných států. V České republice se inflace od roku 2009 drží na velmi nízké úrovni a také výrazně pod průměrem v členských státech, jediné Německo má inflaci na přibližně stejných hodnotách. Také nezaměstnanost v České republice patří hned po Německu k nejnižší ve všech pěti státech, stejně tak průměrná úroková sazba hypoték, což značí dobré podmínky pro další vývoj domácího hypotečního trhu. Nejslabší úroveň a zpomalení vývoje na hypotečním trhu je zaznamenána u Maďarska, které bylo již před příchodem finanční krize téměř v recesi a v roce 2009 přišel prudký propad celého hospodářství. Vzhledem k situaci Maďarska, které bylo v rámci střední Evropy nejvíce postiženým státem, není překvapením, že je zde poskytován nejnižší objem hypoték. Vzhledem k průměrné výši hypotéky, která se pohybuje pouze kolem 400 000 Kč, nejvyšším úrokovým sazbám ze všech vybraných států a také velmi nízkým růstem HDP je zde hypoteční trh teprve na počátku.

5. Závěr

Cílem diplomové práce bylo zhodnotit současný stav a vývoj hypotečních trhů ve vybraných státech Evropské unie, zejména se zaměřením na hypoteční trh České republiky. Dílčím cílem bylo také porovnat hypoteční trhy jednotlivých států vzájemně mezi sebou tak, aby byla patrná úroveň jednotlivých zkoumaných hypotečních trhů.

Komparace hypotečních trhů v jednotlivých státech EU probíhala na základě vybraných ukazatelů, jako jsou celkový objem a počet poskytnutých hypotečních úvěrů, průměrná úroková sazba a průměrná výše hypotečního úvěru. Dílčím cílem práce bylo zhodnocení úrovně jednotlivých hypotečních trhů dle vybraných makroekonomických údajů, opět se zaměřením na hypoteční trh České republiky. Makroekonomické srovnání probíhalo na základě doplňkových ukazatelů, jako jsou růst hrubého domácího produktu, míra nezaměstnanosti, výše inflace a v neposlední řadě podíl hypotečních úvěrů k hrubému domácímu produktu. Cíl práce byl naplněn, úroveň jednotlivých hypotečních trhů v České republice a vybraných státech Evropské unie byla zhodnocena a na základě výsledků komparace hypotečních trhů byla vyvrácena stanovená hypotéza.

Hypotéza, která byla stanovena v úvodu práce zní: *Stávající úroveň hypotečních trhů vybraných států Evropské unie je srovnatelná, mezi jednotlivými hypotečními trhy nejsou výrazné rozdíly a jejich vývoj v daném období byl téměř identický.* Hypotéza nebyla potvrzena, jelikož na základě výsledků komparace je zřejmé, že úroveň hypotečních trhů ve vybraných státech EU není srovnatelná a vývoj jednotlivých hypotečních trhů probíhal velmi odlišně.

Práce je rozdělena teoreticko-metodickou část, která je věnována popisu použitých vybraných ukazatelů úrovně hypotečního trhu, a to jak základních ukazatelů, tak doplňkových makroekonomických ukazatelů. Dále jsou teoretické části práce charakterizovány základní pojmy, vztahující se k hypotečnímu trhu a hypotečnímu úvěru, přičemž je pozornost zaměřena na situaci v České republice, včetně historie hypotečního bankovníctví a novodobého vývoje hypotečního trhu u nás. V praktické části práce je pozornost věnována zejména představení vybraných

států, včetně popisu uspořádání jejich bankovního systému a jmenování nejvýznamnějších poskytovatelů hypotečních úvěrů. Poté se kapitola zabývá významnou evropskou institucí v oblasti hypotečního trhu, a to Evropskou hypoteční federací. V další části práce jsou ve všech pěti zkoumaných státech charakterizovány jednotlivé ukazatele v časových řadách, včetně popisu vývoje těchto ukazatelů a okolností s tím souvisejících. Poslední kapitola diplomové práce se zabývá komparací hypotečních trhů vybraných států Evropské unie, a to na základě specifikovaných ukazatelů úrovně hypotečních trhů. Také je velmi důležité zasazení celého hypotečního trhu do ekonomiky dané země a vzájemná vazba hypotečního trhu na celý ekonomický systém. Proto je popsán vývoj základních makroekonomických údajů ve sledovaném období, které úroveň hypotečního trhu přímo či nepřímo ovlivňují.

Pokud by měla být po vzájemném porovnání všech výše uvedených základních i doplňkových ukazatelů označena nejlepší úroveň hypotečního trhu, jednoznačně je na prvním místě Německo. V objemu poskytnutých hypoték zaujímá společně s Velkou Británií nejvyšší podíl na hypotečním trhu celé Evropské unie. Je to dáno jeho rozlohou, počtem obyvatel a také rozvinutostí hypotečního trhu. Nicméně v posledních letech německý hypoteční trh stagnuje, navzdory nejnižším průměrným úrokovým sazbám a nejvyšší průměrné výši hypotéky. Vzhledem k makroekonomickým ukazatelům je na tom Německo také nejlépe z vybraných států, s přihlédnutím k nízké inflaci i nezaměstnanosti má hypoteční trh vysoký potenciál k udržení své stávající úrovně a mírnému růstu. Na druhém místě se v objemu hypotečních úvěrů a počtu poskytnutých hypoték umístilo Polsko, kde má hypoteční trh rostoucí charakter a je jednou z mála evropských zemí, u které v období světové hospodářské krize nedošlo k zápornému tempu růstu hrubého domácího produktu. Nicméně makroekonomické ukazatele z poslední doby ukazují možné problémy budoucího vývoje hypotečního trhu. Jedná se především o vyšší úrokové sazby oproti ostatním státům, rostoucí nezaměstnanost a zvyšování inflace. Slovensko vykazuje v současnosti vyšší celkový objem hypoték než Česká republika, nicméně průměrná úroková sazba je zde také na vyšší úrovni. Z pohledu ukazatele nezaměstnanosti je na tom lépe Česká republika, Slovensko má problémy také se vzrůstající inflací. Oba hypoteční trhy však vykazují růstový charakter, který by měl

dále pokračovat, především v souvislosti s nízkými úrokovými sazbami v současné době. Dalším trendem poslední doby, který zvyšuje celkové objemy hypotečních úvěrů je, zejména v České republice refinancování stávajících hypoték, kterým končí pětiletá fixace z roku 2008, kdy byly úrokové sazby podstatně vyšší. Posledním ze sledovaných trhů je Maďarsko, které má nejnižší objem poskytnutých hypoték, nejvyšší průměrné úrokové sazby a také nejméně příznivou makroekonomickou situaci, tudíž je očekáván spíše další pokles či stagnace trhu s hypotečními úvěry.

Vzájemné porovnání zkoumaných států ukázalo, jak mohou být hypoteční trhy rozdílné i u států Visegrádské čtyřky, které měly v 90. letech minulého století relativně stejnou ekonomickou úroveň a všechny musely překonat přechod od centrálně plánovaného hospodářství na tržní systém ekonomiky. Do budoucna bude zajímavé sledovat vývoj hypotečních trhů v těchto čtyřech postkomunistických státech, protože oproti hypotečnímu trhu ve Spolkové republice Německo mají tyto trhy relativně krátkou historii a zejména mnohem méně zkušeností.

Seznam použité literatury

- [1] REJNUŠ, Oldřich. *Peněžní ekonomie: (finanční trhy)*. 3. vyd. Brno: Cerm, 2007. 286 s. ISBN 978-80-214-3466-0.
- [2] Zákon č. 190 ze dne 1. dubna 2004 o dluhopisech. In: Sbírka zákonů České republiky 2004, částka 63, s. 2888-2902. Dostupný také z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=190/2004&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlo_uvy.
- [3] KAŠPAROVSKÁ, Vlasta. *Banky a bankovní obchody*. 1. vyd. Brno: Mendelova zemědělská a lesnická univerzita, 104 s. 2003. ISBN 80-7157-652-2.
- [4] Hypoindex.cz. *LTV (Loan To Value)* [online]. 2013 [cit. 2013-01-12]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/nastroje/slovnicek/ltv/>
- [5] NIEDLOVÁ, Petra. Druhy hypotečních úvěrů. *Finance.cz* [online]. 10. 4. 2003 [cit. 2013-01-12]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/29717-druhy-hypotecnich-uveru/>
- [6] Finance.cz. *Přehled klasických hypoték* [online]. 2012 [cit. 2012-07-13]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/srovnani-klasickych-hypotek/>
- [7] Evidence investičních nástrojů. *Důvodová zpráva k zákonu o podnikání na kapitálovém trhu* [online]. 2012 [cit. 2012-07-13]. Dostupné z: <http://bsbanka.ic.cz/>
- [8] Hypoindex.cz. *Proč jsou emise hypotečních zástavních listů v útlumu?* [online]. 2012 [cit. 2012-07-13]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/proc-jsou-emise-hypotecnich-zastavnich-listu-v-utlumu/>
- [9] Wikipedie. *Hypoteční úvěr* [online]. 2012 [cit. 2012-07-13]. Dostupné z: http://cs.wikipedia.org/wiki/Hypote%C4%8Dn%C3%AD_%C3%BAv%C4%9Br
- [10] Peníze.cz. *Americké hypotéky* [online]. 2012 [cit. 2012-07-13]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/srovnani/americke-hypoteky>
- [11] Hypoindex.cz. *Co je hypotéka* [online]. 2012 [cit. 2012-07-13]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/co-je-hypoteka/>
- [12] Fixing úrokových sazeb na mezibankovním trhu depozit - PRIBOR, PRIBID. *Finance.cz* [online]. 2012 [cit. 2012-07-13]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/makrodata-eu/menove-ukazatele/sazby-cnb/pribor/>
- [13] RUML, Michal. Co dělat, když nevíte jakou dobu fixace úrokové sazby hypotéky zvolit? *Finance.cz* [online]. 3. 1. 2006 [cit. 2012-07-13]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/59359-co-delat-kdyz-nevite-jakou-dobu-fixace-urokove-sazby-hypoteky-zvolit/>
- [14] Aktuálně.cz. *Variabilní hypotéka, pohyblivý úrok, fixace sazby* [online]. 2012 [cit. 2012-07-13]. Dostupné z: <http://wiki.aktualne.centrum.cz/finance/variabilni->

hypoteka-pohybliva-sazba-fixace-urok/

[15] HOVORKA, Jiří. Kdo si vzal variabilní hypotéku, ušetřil. Tady je důkaz. *Aktuálně.cz* [online]. 20. 4. 2012 [cit. 2012-07-13]. Dostupné z: <http://aktualne.centrum.cz/finance/bydleni/clanek.phtml?id=741681>

[16] Finance.cz. *Čerpání hypotečního úvěru* [online]. 2012 [cit. 2012-07-13]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/cerpani/>

[17] DVOŘÁK, Petr. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. přepracované a rozšířené vyd. Praha: Linde, 2005. 681 s. ISBN 807201-515-X.

[18] Finance.cz. *Splatnost a splácení hypotečního úvěru* [online]. 2012 [cit. 2012-07-13]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/splaceni/>

[19] GOLEM FINANCE. *15 let hypotečního financování v ČR* [online]. 2012 [cit. 2012-07-13]. Dostupné z: <http://www.golemfinance.cz/cz/166.15-let-hypotecniho-financovani-v-cr>

[20] SŮVOVÁ, Helena. *Specializované bankovníctví*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut, 1997. 398 s. ISBN 80-902243-2-6 (váz.).

[21] POLIDAR, Vojtěch. *Management bank a bankovních obchodů*. 2. upravené vyd. Praha: Ekopress, 1999. 450 s. ISBN 80-86119-11-4.

[22] WATERHOUSE, Price. *Základy bankovníctví*. 1. vyd. Praha: Management Press, 1996. 195 s. ISBN 80-85943-02-6.

[23] POLOUČEK, Stanislav a kol. *Bankovníctví*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006. 748 s. ISBN 80-7179-462-7.

[24] PŮLPÁNOVÁ, Stanislava. *Komerční bankovníctví v České republice*. 1. vyd. Praha: Oeconomica, 2007. 336 s. ISBN 978-80-245-1180-1.

[25] ŠENKÝŘOVÁ, Bohuslava a kol. *Bankovníctví II*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 1998. 304 s. ISBN 80-7169-663-3.

[26] MARTÍNKOVÁ, Eva. *(Ne)máte peníze, co s tím?*. 1. vyd. Praha: Fragment, 2003. 152 s. ISBN 80-7200-482-4.

[27] REVENDA, Zbyněk a kol. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 5. aktualizované vyd. Praha: Management Press, 2011. 423 s. ISBN 978-80-7261-240-6.

[28] Hypoindex.cz. *Fincentrum hypoindex* [online]. 2013 [cit. 2013-01-13]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/nastroje/slovnicek/fincentrum-hypoindex/>

[29] HYBLEROVÁ, Šárka. *Zdroje financování bytové výstavby v České republice se zaměřením na hypoteční úvěr*. 1. vyd. Liberec: Technická univerzita v Liberci, 2010. 118 s. ISBN 978-80-7372-673-7.

[30] ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *Banky a pobočky zahraničních bank* [online]. 23. 3. 2013 [cit. 2013-03-23].

Dostupné z: https://apl.cnb.cz/apljerrsdad/JERRS.WEB33.SUBJECTS_COUNTS_DETAIL?p_lang=cz&p_DATUM=23.03.2013&p_ses_idx=1

[31] ČECHLOVSKÁ, Šárka. Hypoteční bankovníctví v podmínkách české ekonomiky. *Aplikované právo* [online]. 1/2005 [cit. 2013-03-23]. Dostupné z: <http://www.aplikovanepravo.cz/clanky-pdf/30.pdf>

[32] ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *Počet bank podle vlastnictví* [online]. 31. 12. 2012 [cit. 2013-03-23]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/dohled_financni_trh/souhrnne_informace_fin_trhy/zakladni_ukazatele_fin_trhu/banky/bs_ukazatele_tab01.html

[33] MISHKIN, Frederic S. *The economics of money, banking, and financial markets*. 9. ed. Boston, Mass. [u.a.]: Pearson, 2010. ISBN 978-0-321-64936-2.

[34] Finance.cz. *Seznam hypotečních bank* [online]. 2013 [cit. 2013-03-23]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/seznamy-a-adresare/hypotecni-banky/>

[35] GOLEM FINANCE. *Rozložení sil na trhu hypoték se mění* [online]. 2013 [cit. 2013-03-27]. Dostupné z: <http://www.golemfinance.cz/cz/517.rozlozeni-sil-na-trhu-hypotek-se-meni>

[36] Ministerstvo pro místní rozvoj ČR [online]. 2013 [cit. 2013-03-27]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Uvodni-strana>

[37] NÁRODNÁ BANKA SLOVENSKA. *Zoznam peňažných finančných inštitúcií* [online]. 2013 [cit. 2013-03-27]. Dostupné z: http://www.nbs.sk/_img/Documents/STATIST/MSPFI/ZPFI/201302.pdf

[38] NÁRODNÁ BANKA SLOVENSKA. *Zákon o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov* [online]. 2013 [cit. 2013-03-27]. Dostupné z: http://www.nbs.sk/_img/Documents/_Legislativa/_UplneZneniaZakonov/Z4832001.pdf

[39] NÁRODNÁ BANKA SLOVENSKA. *Zoznam hypotekárnych bánk, hypotekárnych správcov a ich zástupcov* [online]. 2013 [cit. 2013-03-27]. Dostupné z: <http://www.nbs.sk/sk/dohlad-nad-financnym-trhom/dohlad-nad-bankovnictvom/zoznam-hypotekarnych-bank-hypotekarnych-spravcov-a-ich-zastupcov>

[40] NÁRODNÁ BANKA SLOVENSKA. *Informácie o hypotekárnom bankovníctve a úveroch na bývanie* [online]. 2011 [cit. 2013-03-27]. Dostupné z: http://www.nbs.sk/_img/Documents/_Dohlad/Hypo/2011/2011-12-SK.pdf

[41] BusinessInfo.cz. *Slovensko: Finanční a daňový sektor* [online]. 29. 12. 2012 [cit. 2013-03-27]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/slovensko-financni-a-danovy-sektor-17587.html>

[42] NÁRODNÁ BANKA SLOVENSKA. *O národnej banke* [online]. 2013 [cit.

2013-03-27] Dostupné z: <http://www.nbs.sk/sk/o-narodnej-banke>

[43] Česká pozice.cz. *Kolik je u nás českých bank?* [online]. 2013 [cit. 2013-03-27] Dostupné z: <http://www.ceskapozice.cz/byznys/finance/kolik-je-vlastne-u-nas-ceskych-bank>

[44] STAVÁREK, Daniel. *Restrukturalizace bankovních sektorů a efektivnost bank v zemích Visegrádské skupiny*. Opava, 2005. Vědecká monografie. Slezská univerzita v Opavě, Obchodně podnikatelská fakulta v Karviné. Dostupné z: <http://www.opf.slu.cz/kfi/cz/lide/stavarek/visegrad.pdf>

[45] BusinessInfo.cz. *Maďarsko: Finanční a daňový sektor* [online]. 28. 11. 2012 [cit. 2013-03-27]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/madarsko-financni-a-danovy-sektor-18569.html#sec3>

[46] Hungarian Financial Supervisory Authority. *Credit institution's data* [online]. 2012 [cit. 2013-03-27]. Dostupné z: http://www.pszaf.hu/en/left_menu/pszafen_publication/creditdata.html

[47] Ministerstvo zahraničních věcí České republiky. *Maďarsko: Ekonomická charakteristika země* [online]. 2012 [cit. 2013-03-27]. Dostupné z: http://www.mzv.cz/jnp/cz/encyklopedie_statu/evropa/madarsko/ekonomika/ekonomicka_charakteristika_zeme.html

[48] Központi Statisztikai Hivatal [online]. 2013 [cit. 2013-04-05]. Dostupné z: <http://www.ksh.hu/>

[49] Narodowy Bank Polski. *Rozwój systemu finansowego w Polsce* [online]. 2011 [cit. 2013-04-05]. Dostupné z: <http://www.nbp.pl/systemfinansowy/rozwoj2011.pdf>

[50] Narodowy Bank Polski. *System finansowy* [online]. 2013 [cit. 2013-04-05]. Dostupné z: http://www.nbp.pl/home.aspx?f=/systemfinansowy/system_finansowy.html

[51] BusinessInfo.cz. *Polsko: Finanční a daňový sektor* [online]. 26. 10. 2012 [cit. 2013-03-27]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/polsko-financni-a-danovy-sektor-19065.html#sec3>

[52] IHNED.cz. *Poláky trápí vysoký kurz švýcarského franku. Splácí v této měně své hypotéky* [online]. 17. 6. 2011 [cit. 2013-04-05]. Dostupné z: <http://byznys.ihned.cz/zpravodajstvi-evropa/c1-52111220-polaky-trapi-vysoky-kurz-svycarskeho-franku-splaci-v-teto-mene-sve-hypoteky>

[53] BusinessInfo.cz. *Německo: Finanční a daňový sektor* [online]. 1. 11. 2012 [cit. 2013-04-05]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/nemecko-financni-a-danovy-sektor-19045.html#sec4>

[54] Hypoindex.cz. *V Německu jsou hypotéky administrativně méně náročnější* [online]. 2011 [cit. 2013-04-05]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/v-nemecku-jsou-hypoteky-administrativne-mene-narocnejsi/>

[55] Juristischer Informationsdienst. *Bürgerliches Gesetzbuch* [online].

2013 [cit. 2013-04-05]. Dostupné z: <http://dejure.org/gesetze/BGB/1113.html>

[56] ČECHLOVSKÁ, Šárka. Hypoteční bankovníctví ve vybraných evropských státech. *Aplikované právo* [online]. 2/2005 [cit. 2013-04-05]. Dostupné z: <http://www.aplikovanepravo.cz/clanky-pdf/34.pdf>

[57] European covered Bond Council. *Germany* [online]. 2011 [cit. 2013-04-05]. Dostupné z: <http://www.ecbc.eu/uploads/attachements/23/65/Germany.pdf>

[58] DEUTSCHE BUNDESBANK: Medien. *Immobilienpreise: 2013 keine Preisblase in Sicht - Deutsche Immobilien bleiben attraktiv* [online]. 16. 1. 2013 [cit. 2013-04-05]. Dostupné z: http://www.db-themendienst.de/content/db-themendienst/newsarchive_baufinanzierung_1265.html

[59] IHNED.cz. *Němci jsou nejchudší v eurozóně* [online]. 10. 4. 2013 [cit. 2013-04-05]. Dostupné z: <http://byznys.ihned.cz/zpravodajstvi/c1-59659910-nemci-jsou-nejchudsi-v-eurozone>

[60] Socrates.cz. *Banky v Německu* [online]. 2011 [cit. 2013-04-05]. Dostupné z: http://www.socrates.cz/mkportal/modules/wiki/index.php/Banky_v_N%C4%9Bmecku

[61] *Verband Deutscher Pfandbriefbanken* [online]. 2013 [cit. 2013-04-12]. Dostupné z: <http://www.pfandbrief.de/>

[62] European Mortgage Federation. *The Voice of the European Mortgage Industry* [online]. 2013 [cit. 2013-04-12]. Dostupné z: <http://www.hypo.org/Content/default.asp?PageID=401>

[63] Komise Evropských Společenství. *Bílá kniha o integraci trhů EU s hypotečními úvěry* [online]. 18. 12. 2007 [cit. 2013-04-12]. Dostupné z: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2007:0807:FIN:CS:PDF>

[64] Komise Evropských Společenství. *Jednotný trh pro Evropu ve 21. století* [online]. 20. 11. 2007 [cit. 2013-04-12]. Dostupné z: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2007:0724:FIN:CS:PDF>

[65] MENZELOVÁ, Kateřina. Eurohypotéky vychladly. *Euroskop.cz* [online]. 24. 8. 2009 [cit. 2013-04-12]. Dostupné z: <https://www.euroskop.cz/46/13284/clanek/eurohypoteky-vychladly/>

[66] GOLEM FINANCE. *Hypotéky mají dnes narozeniny – slaví 15 let* [online]. 14. 9. 2010 [cit. 2013-03-27]. Dostupné z: <http://www.golemfinance.cz/cz/165.hypoteky-maji-dnes-narozenin-y-slavi-15-let>

[67] Hypoindex.cz. *Hypotéky po 15 letech: Jak se zrodil český hypoteční trh?* [online]. 18. 11. 2010 [cit. 2013-04-05]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/hypoteky-po-15-letech-jak-se-zrodil-cesky-hypotecni-trh/>

[68] *European covered Bond Council* [online]. 2013 [cit. 2013-04-05]. Dostupné z: <http://ecbc.hypo.org/Content/Default.asp?>

[69] Hypoindex.cz. *Hypotéky slaví již 15leté výročí od vstupu na český trh* [online]. 15. 09. 2010 [cit. 2013-04-05]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/hypoteky-slavi-jiz-15lete-vyroci-od-vstupu-na-cesky-trh/>

[70] Hypoindex.cz [online]. 2013 [cit. 2013-04-05]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/>

[71] Finance.cz. *Fixing úrokových sazeb na mezibankovním trhu depozit – PRIBOR, PRIBID* [online]. 2013 [cit. 2013-04-13]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/makrodata-eu/menove-ukazatele/sazby-cnb/pribor/>

[72] FOND SHOP. *Mýty kolem sazeb hypoték* [online]. 26. 3. 2010 [cit. 2013-04-13]. Dostupné z: <http://www.fondshop.cz/index.asp?id=27&action=myty-kolem-sazeb-hypotek>

[73] SVAČINA, Luboš. ČNB krátí úrokové sazby, hypotéky však nezlevňují. Proč? *Hypoindex.cz* [online]. 05. 03. 2009 [cit. 2013-04-05]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/cnb-krati-urokove-sazby-hypoteky-vsak-nezlevnuji-proc/>

[74] ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA [online]. 2013 [cit. 2013-04-05]. Dostupné z: www.cnb.cz

[75] Hypoindex.cz. *Hypoindex prosinec 2011: Nové rekordy a nejnižší úrokové sazby od roku 2003* [online]. 18. 01. 2012 [cit. 2013-04-13]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/fincentrum-hypoindex-prosinec-2011-nove-rekordy-a-nejnizsi-urokove-sazby-od-roku-2003/>

[76] Hypoindex.cz. *Rok 2011 byl pro hypoteční trh druhý nejúspěšnější v historii* [online]. 12. 01. 2012 [cit. 2013-04-13]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/rok-2011-byl-pro-hypotecni-trh-druhy-nejuspesnejsi-v-historii/>

[77] Investujeme.cz. *Lidé si vloni půjčovali především na dlouhodobé investice* [online]. 13. 03. 2012 [cit. 2013-04-13]. Dostupné z: <http://www.investujeme.cz/lide-si-vloni-pujcovali-predevsim-na-dlouhodobu-investici-celkovy-objem-uveru-dosahl-vloni-1-3-bilionu-korun/>

[78] GOLEM FINANCE. *Průměrná výše hypotečního úvěru v letošním roce klesne* [online]. 5. 5. 2009 [cit. 2013-04-16]. Dostupné z: <http://www.golemfinance.cz/cz/50.prumerna-vyse-hypotecniho-uveru-v-letosnim-roce-klesne>

[79] iDNES.cz. *Úrokové sazby během měsíce sestoupily z vrcholu* [online]. 23. 10. 2008 [cit. 2013-04-16]. Dostupné z: http://finance.idnes.cz/urokove-sazby-behem-mesice-sestoupily-z-vrcholu-f6a-hypoindex.aspx?c=A081022_143253_hypoindex_fib

[80] Napravo.cz. *314/2011 Z. z.* [online]. 24. 10. 2011 [cit. 2013-04-16]. Dostupné z: <http://www.najpravo.sk/dovodove-spravy/rok-2011/314-2011-z-z.html?print=1>

[81] Euromena.sk. *Nejčastější dotazy* [online]. 2007 [cit. 2013-04-16]. Dostupné z: <http://www.euromena.sk/obcan-a-euro-#2.4>

[82] NÁRODNÁ BANKA SLOVENSKA. *Informácie o hypotekárnom bankovníctve a úveroch na bývanie* [online]. 2013 [cit. 2013-03-27]. Dostupné z: <http://www.nbs.sk/sk/dohlad-nad-financnym-trhom/analyzy-spravy-a-publikacie-v-oblasti-financneho-trhu/informacie-o-hypotekarnom-bankovnictve-a-uveroch-na-byvanie>

[83] *Amron.pl*. [online]. 2013 [cit. 2013-04-17]. Dostupné z: <http://www.amron.pl>

[84] *Komisja Nadzoru Finansowego* [online]. 2013 [cit. 2013-04-17]. Dostupné z: <http://www.knf.gov.pl>

[85] Deloitte.com. *Vývoj rezidenčního trhu v roce 2009* [online]. 2010 [cit. 2013-04-17]. Dostupné z: http://www.deloitte.com/assets/Dcom-CzechRepublic/Local%20Assets/Documents/Real%20Estate/2010_Vyvoj_rezidenčního_trhu_v_roce_2009.pdf

[86] Československá obchodní banka. *Hypoteční past pro Poláky má jméno švýcarský frank* [online]. 22. 7. 2011 [cit. 2013-04-17]. Dostupné z: http://www.csob.cz/WebCsob/Data/flash/Flash_2011/A_110722.pdf

[87] Peníze.cz. *Hypotéky ve francích: švýcarský nůž na krku Maďarů a Poláků* [online]. 6. 9. 2011 [cit. 2013-04-17]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/hypoteky/219770-hypoteky-ve-francich-svycarsky-nuz-na-krku-madaru-a-polaku>

[88] European Mortgage Federation. *Hypostat* [online]. 2011 [cit. 2013-04-17]. Dostupné z: <http://www.hypo.org/Content/Default.asp?pageId=524>

[89] Stavební fórum. *Rekordně levné hypotéky* [online]. 5. 12. 2012 [cit. 2013-04-17]. Dostupné z: <http://www.stavebni-forum.cz/cs/article/21940/rekordne-levne-hypoteky/>

[90] Poradci-sobě.cz. *Hypotéka je běžná v celé Evropě, typy se liší podle regionu* [online]. 22. 9. 2010 [cit. 2013-04-17]. Dostupné z: <http://poradci-sobe.cz/hypoteky/hypoteka-je-bezna-v-cele-evrope-typy-se-lisi-podle-regionu/>

[91] MAGYAR NEMZETI BANK. *Hírek* [online]. 2013 [cit. 2013-04-17]. Dostupné z: <http://www.mnb.hu>

[92] iDNES.cz. *Evropská hypoteční sonda odhalila spořivé Italy nebo Němce v podnájmu* [online]. 21. 09. 2010 [cit. 2013-04-16]. Dostupné z: http://finance.idnes.cz/evropska-hypotecni-sonda-odhalila-sporive-italy-nebo-nemce-v-podnajmu-1ey-/uver.aspx?c=A100917_160033_uver_bab

[93] NOVOTNÝ, Radovan. Lesk a bída devizových hypoték. *Hypoindex.cz* [online]. 3. 1. 2012 [cit. 2013-04-16]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/lesk-a-bida-devizovych-hypotek/>

- [94] ZPRÁVY.ROZHLAS.CZ. *Maďarsko opět snížilo úrokové sazby, přesto mezi ostatními státy vyčnívá* [online]. 31. 10. 2012 [cit. 2013-04-16]. Dostupné z: http://www.rozhlas.cz/zpravy/ekonomikavevrope/_zprava/madarsko-opet-snizilo-urokove-sazby-presto-mezi-okolnimi-staty-vycniva--1130538
- [95] DEUTSCHE BUNDESBANK. *Startseite* [online]. 2012 [cit. 2013-04-16]. Dostupné z: http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Home/home_node.html
- [96] GRAND REALITY. *Hypotéky v Evropě* [online]. 2013 [cit. 2013-04-16]. Dostupné z: <http://www.grandreality.cz/realitni-novinky/eu-reality/hypoteky-v-evrope.htm>
- [97] ZÁMEČNÍK, Petr. Hypotéky dokáží být i levnější. *Hypindex.cz* [online]. 13. 6. 2012 [cit. 2013-04-19]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/hypoteky-dokazi-byt-i-levnejsi/>
- [98] RealityMorava.cz. *Reality Slovensko: Objem poskytnutých hypoték v lednu vzrostl o 55 %* [online]. 12. 3. 2013 [cit. 2013-04-19]. Dostupné z: <http://www.realtymorava.cz/ekonomicke-noviny/799-reality-slovensko-objem-poskytnutych-hypotek-v-lednu-vzrostl-o-55->
- [99] SVAČINA, Luboš. Jak spolu souvisí HDP a hypotéky? *Hypindex.cz* [online]. 9. 9. 2009 [cit. 2013-04-16]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/jak-spolu-souvisi-hdp-a-hypoteky/>
- [100] Bank For International Settlements. *Basel III monitoring* [online]. 20. 3. 2013 [cit. 2013-04-19]. Dostupné z: <http://www.bis.org/bcbs/qis/>
- [101] Český statistický úřad [online]. 2013 [cit. 2013-04-22]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/>
- [102] Hypindex.cz. *Hypoteční zástavní listy Hypoteční banky poprvé kupuje privátní klientela ČSOB* [online]. 9. 6. 2011 [cit. 2013-04-22]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/hypotecni-zastavni-listy-hypotecni-banky-poprve-kupuje-privatni-klientela-csob/>
- [103] Ministerstvo vnitra České republiky [online]. 2013 [cit. 2013-04-22]. Dostupné z: <http://www.mvcr.cz/>

Seznam zkratek

BRIBOR	Bratislavská referenční úroková sazba Bratislava Interbank Offered Rate
ČNB	Česká národní banka
DE	Německo Deutschland
DPH	Daň z přidané hodnoty
EMF	Evropská hypoteční federace European Mortgage Federation
EU	Evropská unie
EUR	Euro
EURIBOR	Evropská referenční úroková sazba Euro Interbank Offered Rate
HDP	Hrubý domácí produkt
HU	Maďarsko Hungary
HÚ	Hypoteční úvěr
HUF	Maďarský forint
HZL	Hypoteční zástavní listy
CHF	Švýcarský frank
KS	Kus
LIBOR	Londýnská referenční úroková sazba London Interbank Offered Rate
LTV	Poměr výše úvěru k zástavní hodnotě nemovitosti Loan to value
MBS	Cenný papír zajištěný hypotékami Mortgage backed security
MIL	Milion
MLD	Miliarda
MNB	Maďarská centrální banka Magyar Nemzeti Bank
NATO	Severoatlantická aliance

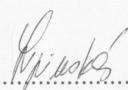
	North Atlantic Treaty Organization
NBP	Národní banka Polska Narodowy Bank Polski
NBS	Národní banka Slovenska Národná banka Slovenska
OECD	Organizace pro ekonomickou spolupráci a rozvoj Organization for Economic Cooperation Development
OSVČ	Osoba samostatně výdělečně činná
PL	Polsko Poland
PLN	Polský zlotý
PRIBOR	Pražská referenční úroková sazba Prague Interbank Offered Rate
PSAF	Komise pro dohled nad finančním trhem v Maďarsku Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete
SK	Slovensko
SKK	Slovenská korun
USA	Spojené státy Americké United States of America
V4	Visegrádská čtyřka
WIBOR	Varšavská referenční úroková sazba Warszawa Interbank Offered Rate
WTO	Světová obchodní organizace World Trade Organization

Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že jeden výtisk diplomové práce bude uložen v Ústřední knihovně VŠB-TUO k prezenčnímu nahlédnutí a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 26. 4. 2013



.....

Vladimíra Lipinská

Seznam příloh

Příloha č. 1: Vývoj referenční úrokové sazby PRIBOR od roku 1993 do 31. 3. 2013

Příloha č. 2: Vývoj 2T repo sazby v České republice od roku 1995 do 31. 3. 2013

Příloha č. 3: Seznam bank a poboček zahraničních bank v ČR ke dni 26. 4. 2013

Příloha č. 1: Vývoj referenční úrokové sazby PRIBOR od roku 1993 do 31. 3. 2013

Období	PRIBOR v %
31.12.1993	11,9
31.12.1994	12,66
31.12.1995	10,9
31.12.1996	12,23
31.12.1997	17,36
31.12.1998	9,31
31.12.1999	5,84
31.12.2000	5,9
31.12.2001	4,62
31.12.2002	2,6
31.12.2003	2,3
31.12.2004	2,85
31.12.2005	2,53
31.12.2006	2,89
31.12.2007	4,2
31.12.2008	4,16
31.12.2009	2,2
31.12.2010	1,8
31.12.2011	1,7
31.12.2012	0,88
31.1.2013	0,86
28.2.2013	0,83
31.3.2013	0,78

Zdroj: [74]

Příloha č. 2: Vývoj 2T repo sazby v České republice od roku 1995 do 31. 3. 2013

Období	2T Repo sazba v %
31.12.1995	11,3
31.12.1996	12,4
31.12.1997	15,64
31.12.1998	10,4
31.12.1999	5,25
31.12.2000	5,25
31.12.2001	4,75
31.12.2002	2,75
31.12.2003	2
31.12.2004	2,5
31.12.2005	2
31.12.2006	2,5
31.12.2007	3,5
31.12.2008	2,58
31.12.2009	1,14
31.12.2010	0,75
31.12.2011	0,75
31.12.2012	0,05
31.1.2013	0,05
28.2.2013	0,05
31.3.2013	0,05

Zdroj: [74]

Příloha č. 3: Seznam bank a poboček zahraničních bank v ČR ke dni 26. 4. 2013

Air Bank a.s.
AXA Bank Europe, organizační složka
Bank Gutmann Aktiengesellschaft, pobočka Česká republika
Bank of Tokyo-Mitsubishi UFJ (Holland) N.V. Prague Branch, organizační složka
BNP Paribas Fortis SA/NV, pobočka Česká republika
BRE Bank S.A., organizační složka podniku
Citibank Europe plc, organizační složka
COMMERZBANK Aktiengesellschaft, pobočka Praha
Česká exportní banka, a.s.
Česká spořitelna, a.s.
Českomoravská stavební spořitelna, a.s.
Českomoravská záruční a rozvojová banka, a.s.
Československá obchodní banka, a. s.
Deutsche Bank Aktiengesellschaft Filiale Prag, organizační složka
Equa bank a.s.
Evropsko-ruská banka, a.s.
Fio banka, a.s.
GE Money Bank, a.s.
HSBC Bank plc - pobočka Praha
Hypoteční banka, a.s.
ING Bank N.V.
J & T BANKA, a.s.
Komerční banka, a.s.
LBBW Bank CZ a.s.
MEINL BANK Aktiengesellschaft, pobočka Praha
Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.
Oberbank AG pobočka Česká republika
Poštová banka, a.s., pobočka Česká republika
PPF banka a.s.
PRIVAT BANK AG der Raiffeisenlandesbank Oberösterreich, pobočka Česká republika
Raiffeisen stavební spořitelna a.s.
Raiffeisenbank a.s.
Raiffeisenbank im Stiftland eG pobočka Cheb, odštěpný závod
Saxo Bank A/S, organizační složka
Sberbank CZ, a.s.
Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.
The Royal Bank of Scotland plc, organizační složka
UniCredit Bank Czech Republic, a.s.

Volksbank Löbau-Zittau eG, pobočka
Všeobecná úverová banka a.s., pobočka Praha; zkráceně: VUB, a.s., pobočka Praha
Waldviertler Sparkasse Bank AG
Western Union International Bank GmbH, organizační složka
Wüstenrot - stavební spořitelna a.s.
Wüstenrot hypoteční banka a.s.
ZUNO BANK AG, organizační složka

Zdroj: [74]